

Begründung
zum Bebauungsplan
Blankenese 50

Inhalt

1. Grundlage und Verfahrensablauf	5
2. Anlass und Ziel der Planung.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm	6
3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	7
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	7
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenpläne / Fluchtlinienpläne	7
3.2.2 Denkmalschutz.....	8
3.2.3 Kampfmittelverdacht	14
3.2.4 Baumschutz, Landschaftsschutz	14
3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG)	14
3.2.6 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	15
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	15
3.3.1 Milieuschutzbericht Blankenese von 1985.....	15
3.3.2 Bodenuntersuchungen.....	15
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	16
4. Umweltbericht.....	17
4.1 Vorbemerkungen	17
4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	17
4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	18
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum	18
4.1.4 Fachgutachten	18
4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren	19
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander..	19
4.2.1 Schutzgut Luft	19
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung.....	19
4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	20
4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
4.2.2 Schutzgut Klima	20

4.2.2.1	Bestandsbeschreibung.....	20
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	21
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	21
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	21
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung.....	21
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	22
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	22
4.2.4	Schutzgut Boden.....	23
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung.....	23
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	24
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	24
4.2.5	Schutzgut Landschaft/ Stadtbild	25
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung.....	25
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	27
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	27
4.2.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	29
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen	29
4.2.6.1.1	Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten.....	30
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	31
4.2.6.2.1	Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten	32
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	32
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung.....	33
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	34
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	34
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	35
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung.....	35
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	35
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen.....	36
4.3	Überwachung (Monitoring).....	36
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	36
4.5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	37

5. Planinhalt und Abwägung	37
5.1 Reines Wohngebiet	37
5.2 Erhaltungsbereich.....	38
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	40
5.3.1 Größe der Grundflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen	40
5.3.2 Zahl der Vollgeschosse.....	43
5.3.3 Geschossfläche.....	43
5.4 Sondergebiet "Vereinsheim Segelclub"	44
5.5 Grünflächen	44
5.5.1 Private Grünflächen	44
5.5.2 Öffentliche Grünfläche (FHH)	46
5.6 Verkehr und Erschließung	46
5.7 Gestalterische Festsetzungen.....	47
5.8 Landschaftsschutz, Biotopschutz, Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen.....	49
5.9 Boden- und Grundwasserschutz.....	52
5.10 Entwässerung.....	52
5.11 Hochwasserschutz.....	53
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	54
7. Aufhebung bestehender Pläne	54
8. Flächen- und Kostenangaben.....	54

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, abwasserrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2 / 06 vom 18.08.2006 (Amtl. Anz. S. 2089) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 07. Dezember 2007 (Amtl. Anz. S. 2875) und vom 21. Dezember 2010 (Amtl. Anz. S. 2607) stattgefunden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Bedingt durch die ausgeprägte Topographie des Geesthangs und die historische Entwicklung des Ortes Blankenese ist das Plangebiet am Blankeneser Elbhang durch ein für Hamburg einmaliges städtebauliches Milieu gekennzeichnet, das es von anderen Bereichen deutlich unterscheidet. Für das Plangebiet, gelegen am Geesthang östlich des Bours Park mit den Straßen und Wegen Mühlenberg, Am Abhang, Panzerstraße und Mühlenberger Weg, ist eine kleinteilige, unregelmäßige Struktur der Erschließung und Bebauung, die den Höhenlinien und Terrassierungen des Hanges folgt, charakteristisch. Besonders reizvoll und prägend sind in diesem Zusammenhang die Treppenwege, die immer wieder Ausblicke auf die Elbhangbebauung, aber auch die freie Sicht auf die Elbe freigeben. Die städtebauliche Gestalt zeichnet sich durch das Zusammenwirken von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen aus. Die zum Teil großräumigen Gärten des Plangebiets sind in ihrer Grünqualität von prägender Bedeutung für das Landschaftsbild und tragen in besonderem Maße zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Aufgrund seiner herausgehobenen Lage und seiner hohen städtebaulichen Qualität ist das Plangebiet einem starkem Wertschöpfungsdruck ausgesetzt. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bauvoranfragen und -anträge für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen eingereicht, die sich in ihren Dimensionen nicht in das Umfeld einfügen würden.

Mit dem bestehenden Planungsrecht des Baustufenplans besteht keine Handhabe, diese maßstabsfremden Vorhaben abzuwehren. Es ist zu befürchten, dass bei einer fortschreitenden Verdichtung der besondere städtebauliche Charakter und die besondere Eigenart des Milieus verloren gehen.

Aus den genannten Gründen besteht die Notwendigkeit der Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht. Ziel der Planung ist es, die unverwechselbare Eigenart des Blankeneser Elbhangs, seines Milieus und seines Orts- und Landschaftsbilds zu bewahren. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene und qualitätvolle Weiterentwicklung des Gebiets geschaffen werden. Mit dem Ziel der Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets wird zudem ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt. Ergänzende landschaftsplanerische Festsetzungen sichern die qualitätvollen Grünstrukturen und halten wichtige Blickbeziehungen frei. Des Weiteren wird das Elbufer als öffentliche Grünfläche planerisch gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der verbleibende Teil des Plangebiets, das Elbufer, ist als Grünfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz "Grünqualität sichern, parkartig" dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden die erhöhte Grundwasserempfindlichkeit des Bereichs nördlich des Elbstrands und der Schutz des Landschaftsbilds genannt. Schließlich wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wiedergegeben.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) und südlich des Strandwegs „Auenbereiche der tidebeeinflussten Gewässer“ (1b) dar. Der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung“ wird zu den „Biotopentwicklungsräumen mit parkartigen Strukturen“ gerechnet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wird wiedergegeben.

3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Durch die geplante Festsetzung von reinem Wohngebiet wird der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entsprochen.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms wird durch die Planung entsprochen: Das gartenbezogene Wohnen sowie das besondere Orts- und Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Durch die Festsetzung privater Grünflächen, durch Erhaltungsgebote für prägende Einzelbäume und durch eine restriktive, am Bestand orientierte Bauflächenausweisung wird die offene, grüneprägte Milieustruktur auch im Sinne der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzes gesichert und weiterentwickelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms stehen den Entwicklungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen, der Bebauungsplan ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenpläne / Fluchtlinienpläne

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus, wobei der Bereich südlich der Panzerstraße als Wohngebiet im Landschaftsschutz gekennzeichnet ist. Der Bereich südlich am Elbufer wird als Außengebiet, Landschaftsschutz festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

<i>Bezeichnung, Lage</i>	<i>Bemerkungen</i>
Am Abhang 3-5	Fischerhaus, Tweehus von um 1800 Ensemble: Am Abhang 3-5 KD, DL.-Nr.: 0357 Eintragungsdatum 18.09.1947
Mühlenberg 42, 44	Fischerhaus, Tweehus 18. Jh.
Mühlenberg 62	Wohnhaus von 1966
Mühlenberg 72, 74 / Panzerstr. 2, 4	Fischerhaus, Dreehus von 1802 KD, DL.-Nr.: 1425 Eintragungsdatum 28.04.2004
Mühlenberger Weg 16	Villa von 1865 bis 1866 KD, DL.-Nr.: 1721 Eintragungsdatum 22.06.2009
Panzerstraße 10, 12	Fischerhaus, Tweehus von 1732-1735 KD, DL.-Nr.: 1293 Eintragungsdatum 22.05.2001
Panzerstraße 11, 13	Fischerhäuser, u.a. von 1803 Ensemble: Panzerstraße 11/13, Häuser, Nebengebäude, Mauern, Terrassen und Pflaster KD, DL.-Nr.: 1005 Eintragungsdatum 11.01.1993

Mühlenberg 72/74, Panzerstraße 2/4

Das Gebäude Mühlenberg 72/74, Panzerstraße 2/4 steht am südlichen Ende der Straße Mühlenberg/ Ecke Panzerstraße im Ortsteil Mühlenberg. Ursprünglich befand sich in Mühlenberg nur eine – schon im 15. Jahrhundert erwähnte – Wassermühle nebst Mühlenteich ganz unten am Strande. Östlich von der Wassermühle, auf der „Bost“, befand sich auf Grund einer Concession von 1737 die Amidanfabrik von Isaac Denner. Um 1700 begannen sich in dem stillen Tal weitere Menschen anzusiedeln. Anfangs handelte es sich dabei nur um Mitglieder aus Blankeneser Fischerfamilien wie z.B. Oestmann, Kröger, Mählmann, von Ehren, Stehr, Bohn, Breckwoltd usw., für die am Blankeneser Strand keine Möglichkeit mehr bestand, mit ihren Booten zu landen.

In der Folge entstand an den Straßen Mühlenberg, Panzerstraße und Am Abhang eine kleine Fischersiedlung, die allerdings nicht zu Blankenese gehörte, sondern den sozialen Kontrapunkt zur bäuerlichen Siedlung Dockenhuden bildete. Die Fischer bauten auf den knappen elbnahen Grundstücken speziell für die eigenen Bedürfnisse entwickelte Häuser für zwei oder drei Familien, "Twee- oder Dreehuus" genannt. Neben einer unterkellerten, aufgetrepten Stube für jede Familie, die immer eine Eckstube war und aus der Hausfront vorsprang, besaßen diese Gebäude eine gemeinsame Küche mit zwei oder drei offenen Herden und eine gemeinsame Diele. Die große Diele war notwendig zum Knüpfen, Ausspannen und Trocknen der vor 1800 bei den Blankeneser Fischern im Gebrauch befindlichen Treibnetze. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts, als die kleineren Schleppnetze aufkamen, war die große Diele nicht mehr nötig und wurde meist, so wie auch die Küche, durch Scherwände geteilt.

Zu diesen Beispielen gehört auch das Gebäude Mühlenberg 72/74/ Panzerstraße 2/4. Es handelt sich hier um ein eingeschossiges Gebäude, teils Fachwerk, teils massiv, mit zwei vorgebauten Stuben und abgewalmtem Reetdach, das wahrscheinlich um 1800 als "Tweehuus" mit Altenteilerwohnungen erbaut worden ist. Eine Inschrift über dem Balken der Nordtür zeigt die Jahreszahl 1802 und die Namen Wilcken und Margareta Bohn. Den neuen Anforderungen entsprechend ist das Gebäude im Inneren im letzten Jahrhundert stark umgebaut, die Haushälfte Mühlenberg 74/ Panzerstraße 2 in diesem Zusammenhang sogar um einen kleinen Anbau erweitert worden. Außen bietet sich allerdings noch immer anschaulich das Bild der historischen Bebauung der Fischersiedlung Mühlenberg. Da es durch seine Kubatur, die immer noch die historischen Formen und Strukturen eines Tweehuuses erkennen lässt, sowie durch sein Material sowohl die historische Bebauung als auch die

Geschichte der Siedlung anschaulich macht, bildet das Gebäude einen unverzichtbaren Bestandteil von Mühlenberg.

Eine Erhaltung des Gebäudes Mühlenberg 72/74/ Panzerstraße 2/4 ist daher sowohl aus historischen Gründen als auch wegen seiner Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Mühlenberger Weg 16

Das Gebäude Mühlenberger Weg 16 steht auf ehemals Dockenhuder Gebiet am westlichen Rande der ehemaligen Fischersiedlung Mühlenberg. Westlich davon erstreckt sich der Bours Park, östlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Taleinschnitts, der Hirschpark. In dieser idyllischen Lage kauften die beiden Brüder Albrecht und William O'Swald um 1865 ein ansteigendes Gelände, das sich vom Mühlenberger Strand bis zum Bauers Park hinaufzog. Die Gegend war ihnen vertraut, hatten sie doch als Söhne des preußischen Generalkonsuls Johann Carl Heinrich Wilhelm O'Swald, dem Stammvater des Hamburger Handelsherren- und Bürgermeistergeschlechts, in ihrer Jugendzeit die Sommermonate im ehemaligen Piccard-schen Landhaus am Pepers Diek verbracht.

Da die beiden Brüder durch die Vermählung mit den beiden Schwestern Pauline und Olga Ruperti, Töchter des Kaufmanns Justus Ruperti, eng verbunden waren, beschlossen sie, ihre Wohnhäuser in enger Nachbarschaft auf dem ungeteilten Grundstück zu platzieren. 1865/66 ließen sie sich nach Plänen des Schweizer Architekten Auguste de Meuron, der sich kurz nach dem Großen Brand 1842 in Hamburg niedergelassen hatte, zwei baugleiche, lediglich seitenvertauschte Landhäuser errichten. Während das östliche Landhaus, Mühlenberger Weg 18, um 1970 leider abgerissen worden ist, ist das westliche Gebäude, Mühlenberger Weg 16, glücklicherweise bis heute erhalten geblieben.

Es handelt sich hier um einen zweigeschossigen verputzten Landhausbau mit einfacher Gliederung in traditionell-klassizistischen Formen (Tür- und Fensterrahmen, Sockel-, Stockwerks- und Traufgesims) unter einem flachen, überkragenden Walmdach. Der etwas üppiger (mit Eierstabfries und Türverdachung) umrahmte Mitteleingang auf der Nordseite wird von zwei flachen Seitenrisaliten flankiert, die Südseite zeigt einen dreiseitigen mittleren Vorbau über beide Geschosse und, westlich davon, eine überdachte Veranda mit zierlichen Eisenstützen. Auf der Ostseite gibt es einen eingeschossigen dreiseitigen Vorbau. Im Inneren sind Ausstattungselemente wie Türen, Stuckdecken und Wandverkleidungen sowohl aus der Bauzeit als auch aus späteren Zeitschichten erhalten.

Auch wenn dieses Gebäude im Laufe seiner Geschichte einige Veränderungen, insbesondere im Inneren erfahren hat, ist es immer noch geeignet, sowohl das großbürgerliche Bauen und Wohnen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, als auch die Entwicklungsgeschichte des ehemaligen Ortsteiles Dockenhuden zu dokumentieren. Als Wohnhaus eines Mitglieds der bedeutenden Hamburger Familie O'Swald kommt dem Gebäude ebenfalls eine historische Bedeutung zu. Darüber hinaus ist dem Gebäude eine Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes zuzumessen, da es sich hier um einen wesentlichen Bestandteil der großbürgerlichen, historischen Landhausarchitektur handelt, durch die die Elbvororte seit dem späten 18. Jahrhundert geprägt werden.

Eine Erhaltung des Gebäudes Mühlenberger Weg 16 ist daher sowohl aus historischen Gründen als auch wegen seiner Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Panzerstraße 10/12

"Die Panzerstraße liegt im wahrsten Sinne des Wortes im Schatten des historischen Bours Park, ist allerdings zusammen mit dem Mühlenberger Weg, dessen Verlängerung sie nach Süden bildet, als alte Verbindung nach Mühlenberg sicher beträchtlich älter. Sie führt als Fußsteig in einem schmalen Geländeeinschnitt vom Ostrand des Parks zur Straße Mühlenberg hinunter. Die Herkunft des Namens "Panzerstraße" ist nicht geklärt, allerdings mag es eine Verbindung zu einem früheren Grundbesitzer oder Bewohner geben: Im Haus Nr. 13 steht die Truhe der IIsabe Panns von 1804.

Aufgrund der Topographie bleibt wenig Platz für die Grundstücke und so stehen die Gebäude am Hang oder auf Terrassen im Hang, meist oberhalb des gepflasterten, z.T. als Treppe ausgebildeten Weges. Durch die räumliche Enge bildet sich ein Siedlungsraum von großer Intimität, ähnlich dem Blankeneser Hanggebiet, doch fehlt hier völlig der weite Blick hinaus auf die Elbe und die Marsch, der sich im Hanggebiet immer wieder öffnet.

An den Straßen Am Hang, Mühlenberg und Panzerstraße bestand eine alte Fischersiedlung, die nicht zu Blankenese gehörte, sondern den sozialen Kontrapunkt zur bäuerlichen Siedlung Dockenhuden bildete. Die Fischer bauten auf den knappen elbnahen Grundstücken speziell für die eigenen Bedürfnisse entwickelte Häuser, es entstand vor allem das sogenannte "Tweehuus", von dem noch einige aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten sind. Auch wenn sie häufig umgebaut wurden, bewahren und veranschaulichen sie noch immer den ganz eigenen Charakter dieser alten Siedlung."

Zu diesen Beispielen gehört auch das Gebäude Panzerstraße 10/12. Es handelt sich hier um ein eingeschossiges Gebäude, teils Fachwerk, teils massiv, mit zwei vorgebauten Stuben und abgewalmtem Reetdach, das, gemäß Schuld- und Pfandprotokoll Dockenhuden, etwa 1732-1735 als "Tweehuus" mit Altenteilerwohnungen erbaut worden ist. Den neuen Anforderungen entsprechend ist das Gebäude im Inneren in diesem Jahrhundert stark umgebaut, die Haushälfte Nr. 10 in diesem Zusammenhang sogar insgesamt um 1,80 Meter verlängert worden. Außen bietet sich noch immer anschaulich das Bild der historischen Bebauung in diesem Gebiet. Da es durch seine Kubatur, die immer noch die historischen Formen und Strukturen eines Tweehuuses erkennen lässt, sowie durch sein Material sowohl die historische Bebauung als auch die Geschichte der Siedlung anschaulich macht, bildet das Gebäude einen unverzichtbaren Bestandteil von Mühlenberg.

Eine Erhaltung des Gebäudes Panzerstraße 10/12 liegt daher, sowohl aus historischen Gründen als auch wegen seiner Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, im öffentlichen Interesse.

Panzerstraße 11/13

Das Grundstück, auf dem der Baukörper Nr. 11 und 13 steht, liegt südlich des Weges knapp oberhalb des Wegeniveaus. Es ist in den Hang gegraben, der durch Futtermauern, die die Ost- und Südgrenze des Grundstücks bilden, befestigt ist. Gleichzeitig steigt das Grundstück nach Westen an und ist zusätzlich terrassiert. Westlich des Hauses Nr. 13 liegt ein Terrassengarten, der sich in hohen Stufen zum Nachbargrundstück hochtreppt. Auf dem mittlerem Niveau steht ein Gartenpavillon, ein kleiner Rundbau mit Reetdach, der wahrscheinlich ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammt.

Östlich des Hauses Nr. 11 finden sich hohe Stützmauern, an die sich zwei hölzerne Nebengebäude lehnen, die ebenfalls auf unterschiedlichem Niveau stehen. Es handelt sich also um eine fast einmalige Grundstückssituation, die zu einer spezifischen Ausstattung führte.

Der Gebäudekomplex setzt sich aus zwei unterschiedlichen Häusern zusammen, die gegeneinander gebaut wurden, jedoch weder als Tweehuus noch als Doppelhaus zu deuten sind. Unklar ist auch, ob sie beide gleichzeitig entstanden sind, oder ob nicht vielleicht der traufständige Teil Nr. 11 etwas später an den giebelständigen Bau Nr. 13 angebaut wurde, wobei es zwischen beiden Teilen wohl nie eine innere Verbindung gab. Beide Abschnitte sind massiv mit Fachwerkkinnenwänden errichtet und mit Reet eingedeckt. Das Dach ist mit

Schopfwalm und einigen Gauben ausgestattet, auf der Rückseite von Nr. 11 findet sich ein Dachausbau neueren Datums.

In der östlichen Giebelwand liegt die Erschließung von Nr. 11. Man betritt eine Art Mitteldiele, von der auf beiden Seiten die Räume (heute je 2) abgehen, im hinteren Abschnitt findet sich die Treppe ins Dachgeschoß. Sieht man von dem Einbau einer Toilette und der Neudefinition der Küche ab, so hat sich die Inneneinteilung dieses Hauses ganz gut erhalten, besonders schön ist die alte Stube auf der Nordseite zu erkennen. Stärker sind allerdings die Veränderungen im Dach, die sich außen vor allem auf der Südseite und an dem Balkon (ehemals Luke?) auf der Ostseite zeigen.

Das Haus Nr. 13 ist mit dem charakteristischen ausluchtartigen Vorbau, in dem sich die Stube befand, in der nördlichen Giebelfassade ausgezeichnet. Der Eingang, wie an dem alten gemauerten Sturz erkennbar ursprünglich daneben angeordnet, findet sich heute in der westlichen Traufseite und führt in eine kleine Diele. In diesem Haus ist der alte Grundriss kaum noch nachvollziehbar, da sowohl im Dachgeschoß als auch im Erdgeschoß das Innere vollständig neu organisiert worden ist.

Der Komplex ist also insgesamt den neuen Anforderungen entsprechend bereits stark umgebaut worden. Von daher ist die historische Aussage des Inneren stark gemindert. Außen freilich bietet sich noch immer anschaulich das Bild der historischen Bebauung in diesem Gebiet: kleinteilige Proportionen, massive Außenmauern aus kleinformatigem Backstein, charakteristischer Grundriss und spezifisches Satteldach mit Schopfwalm und Ausbauten, Reetdeckung, Luken zur Beschickung des Dachraums, historische Stockfenster. Die Häuser stellen als "klassizistische" Kätner- oder Handwerkerhäuser von 1803 das unverzichtbare Gegenstück zu den klassizistischen Landhäusern in Blankenese dar. Sie komplettieren also das historische Bild der dörflichen Gesellschaft und bilden zusammen mit der eigentümlichen Ausstattung des Grundstücks mit Nebengebäuden, Terrassierung und Mauern als Gesamtanlage einen unersetzlichen Bestandteil der historischen Siedlung.

Daher liegt die Erhaltung als Gesamtanlage, bestehend aus den Häusern Panzerstraße 11/13, den Nebengebäuden, Mauern, Terrassen und dem Pflaster, in den Grenzen der Flurstücke 2639 und 2638 der Gemarkung Dockenhuden aus historischen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Gemäß Verdachtsflächenkarte des Kampfmittelräumdienstes ist der Bereich des Bebauungsplans überwiegend noch nicht ausgewertet worden. Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutz, Landschaftsschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Große Teile des Geltungsbereichs unterliegen dem Landschaftsschutz. Im Bereich südlich der Panzerstraße bis zur Elbe 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 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach Hamburgischem Wassergesetz (HWaG)

in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501).

Teile des Plangebiets liegen in den hochwassergefährdeten Bereichen im Tidegebiet der Elbe. Für den Bereich Blankenese ergibt sich zurzeit ein Bemessungswasserstand von 7,10 m über NN. Es ist anzumerken, dass langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstands nicht ausgeschlossen werden können. Zuzüglich des Sicherheitszuschlags von 50 cm ergibt sich für den hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet (gemäß § 53 HWaG) somit eine Höhe von 7,60 m über NN. Die Teile des Plangebiets, die unterhalb einer Höhe von 7,60 m über NN liegen, sind deshalb im Bebauungsplan entsprechend als hochwassergefährdet gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden bei baulichen Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich.

3.2.6 Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

in der Fassung vom 10 Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126). Durch seine Lage in der Einflugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel unterliegt das gesamte Plangebiet Bauhöhenbeschränkungen nach § 12 LuftVG. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist nachrichtlich die untere Grenze des Bauschutzbereichs mit 112,2 m über NN angegeben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass diese Grenzen nicht berührt werden. Eine nachrichtliche Übernahme des Schutzbereichs in die Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Milieuschutzbericht Blankenese von 1985

Für das Plangebiet liegt eine Milieuschutzfibel vor, welche im Jahr 1986 vom Landesplanungsamt unter Mitwirkung der Kulturbehörde, Denkmalschutzamt und dem Bezirk Altona veröffentlicht wurde. Die Fibel enthält Anregungen und Beispiele für Bauherren und Architekten, wie Instandsetzungen, Modernisierungen und Neubauten im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs angemessen gestaltet werden können.

3.3.2 Bodenuntersuchungen

Für den gesamten nördlichen Geesthang des Elburstromtals wurde im Jahr 1983 ein Gutachten angefertigt, in welchem Bereiche mit erhöhter Hangrutschgefahr bzw. reduzierter Standfestigkeit des Bodens erfasst wurden. Der große Maßstab des Gutachtens lässt eine parzellenscharfe Abgrenzung der gefährdeten Bereiche in den Bebauungsplan nicht zu. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bedingt durch die schwierigen Baugrundverhältnisse bei Bau- und Erweiterungsvorhaben stets eine Prüfung der ausreichenden Standsicherheit vorgenommen werden sollte - auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche. Dieser Hinweis erscheint ausreichend, weil im Bebauungsplan Blankenese 50 keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf heute bereits bebauten Grundstücken erfolgt, wobei auch Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst die Bebauung am Geesthang östlich des Bours Park mit den Straßen und Wegen Mühlenberg, Am Abhang, Panzerstraße und Mühlenberger Weg. Im Süden wird das Elbufer mit umfasst.

Das Plangebiet zeichnet sich besonders durch die ausgeprägte Topographie des Geesthangs im Elbstromtal aus. Der Verlauf der Erschließung durch Wege und Treppen folgt im Wesentlichen den Höhenlinien der einzelnen Hügel und Täler. Die Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen terrassiert. Die sie begrenzenden Stützmauern geben dem gesamten Wege- und Treppennetz ein verbindendes Grundgefüge. Im Wegenetz bietet sich zwischen den Grundstücken immer wieder der Blick über die bewegte Dachlandschaft, die Bebauung am Elbhang sowie über den Fluss hinüber zum anderen Elbufer. Diese besondere Qualität wird gesteigert durch die üppige Vegetation am Weg und in den angrenzenden Gärten.

Hinsichtlich der Baustile und Bauformen ist das Plangebiet sehr heterogen geprägt. Da das Gebiet über Jahrhunderte gewachsen ist, weist es in Bauformen und Architektur ein sehr heterogenes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild auf. Es findet sich ein Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Stilepochen, bauliche Zeugnisse aus drei Jahrhunderten befinden sich hier in enger Nachbarschaft zueinander. Hierzu zählen Fischerhäuser aus dem 18. Jahrhundert, klassizistische kleine Putzbauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, stuckverzierte Etagenhäuser aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, Backsteinbauten des Heimatstils und des Traditionalismus aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen und schließlich die neueren Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Jede dieser Bauepochen ist geprägt von ihren typischen baulichen Merkmalen und Gestaltungselementen. Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre zum Teil erneuert und umgebaut, so dass bei einigen viel von den ursprünglichen Gestaltungselementen verloren gegangen ist.

Charakteristisch für das Plangebiet ist die städtebauliche Kleinteiligkeit, die sich vorwiegend durch Einzelhausbebauung in ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ausprägt.

Die prägende Nutzungsart im Plangebiet ist fast ausschließlich das Wohnen.

Am Blankeneser Elbhang haben sich über die Jahrhunderte umfangreiche und zusammenhängende Gartenstrukturen gebildet, die das Stadt- und Landschaftsbild prägen. Diese Grünflächen sind überwiegend durch typische, wohnungsbezogene Gartennutzungen geprägt und

verhältnismäßig gering mit Nebenanlagen durchsetzt und von daher von einer besonderen Qualität. Sie tragen maßgeblich zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Die Grünflächen am Elbufer sind öffentlich zugänglich und werden zu Erholungszwecken genutzt. Angrenzend an die Grünfläche befindet sich das Vereinsheim eines örtlichen Segelclubs.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Zur Sicherung des Milieugebiets wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt und milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die die Qualität der prägenden Bau- und Freiraumelemente sichern und vor gebietsuntypischer Veränderung schützen. Die Art der baulichen Nutzung wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbebauung als reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird mit der Ausweisung von bestandsorientierten Baugrenzen begrenzt. Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Plangebiets und des baulichen Bestands zu ermöglichen, werden Baukörper ausgewiesen, die dem Bestand entsprechen und zusätzlich genaue planungsrechtliche Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen festgesetzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf den genehmigten Bestand und die Anrechnung von Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche gewahrt. Detaillierte Gestaltungsvorschriften dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung des Milieucharakters und tragen dazu bei, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen ortstypisch in die Blankeneser Elbhangbebauung einfügen.

Der landschaftsprägende Wechsel von durchgrünten Gartenflächen und kleinteiliger Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und Einzelbäumen/ Baumgruppen gesichert. Die besondere Qualität der raumprägenden Freirauelemente wie Treppen, Wege, Stützmauern, Zäune und Hecken wird durch gestalterische Festsetzungen geschützt. Eine naturschutzfachliche Festsetzung sichert das Freihalten der raumbildprägenden, bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen auf den Elbhang und den Elbstrom.

Die Landschaftsachse der Elbe als gliedernde Grünstruktur und Erholungsfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erhaltung des besonderen Blankeneser Milieugebiets mit seinen zahlreichen Grünflächen beabsichtigt.

Die Zulassung von mehr Bebauung als vorgesehen würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden eine weitere bauliche Entwicklung mit negativen Veränderungen der prägenden Gestaltungselemente sowie eine gebietsuntypische Verdichtung der Bebauung mit Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen erwartet. Die Möglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Blankeneser Elbhanges als Milieuschutzgebiet würden nicht ausgeschöpft.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Die Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 in der Begründung dargelegt. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist durch das Plangebiet abgegrenzt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurden die umliegenden Bereiche in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

4.1.4 Fachgutachten

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Blankenese 50 (Büro EGL, 2006)
- Geologisches Landesamt Hamburg, Gutachten: Das Gefährdungspotential des nördlichen Elbhanges zwischen der westlichen Landesgrenze und dem Altonaer Balkon (April 1983)

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren

Für die Darstellung der Tierwelt wird eine Potenzialabschätzung vorgenommen; tierökologische Daten sind nicht vorliegend. Für die übrigen Schutzgüter wurde auf vorhandene Pläne, Gutachten, sonstige Veröffentlichungen und Hinweise beteiligter Behörden zurückgegriffen. Weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung und den lokalklimatischen Verhältnissen beruhen auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der aufgrund der gut durchgrünter Hanglage am Elbstrom und der kleinteiligen Erschließung mit einem geringen Anteil an öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine besondere Situation aufweist.

Entsprechend der Lage im Einzugsgebiet der Siedlungsflächen und der Elbe ist von einer Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand, Verkehr etc. auszugehen, die geringer als der Durchschnitt der Hamburger innerstädtischen Gebiete ist. Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen befinden sich im Plangebiet nicht. Die Auswertung der Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen nächstgelegenen Messstationen Falkenthaler Weg, Wasserwerk Bausberg und Anleger Blankenese zeigten sehr deutliche Unterschreitungen der gesetzlich festgelegten Grenzwerte. Insgesamt handelt es sich um einen schwach belasteten lufthygienischen Entlastungsraum bzw. ein städtisches Randgebiet mit mäßiger Belastung.

Lärmquellen im Plangebiet sind Verkehrslärm, Liefer- und Besucherverkehre, Schiffsverkehr und Fluglärm. Die Erholungs- und Freizeitnutzung durch Besucher/ Touristen im Bereich des Elbufers bedingt Freizeitlärm.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im zukünftigen Wohngebiet ist keine wesentliche Anhebung der luftbelastenden und lärm-erzeugenden Faktoren durch Nutzungsintensivierungen und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet durch die Planfestsetzungen ausgelöst. Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Nutzung des Plangebiets ist nur von einer nicht quantifizierbaren Zunahme gasförmiger Emissionen und Lärmemissionen auszugehen. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft bestehen nicht.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Sicherung der privaten Gartenflächen als Grünfläche und die Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzgruppen tragen zur Erhaltung der lufthygienischen Funktionen und Minderung von Luft- und Lärmbelastungen bei. Durch Bäume, Gehölze und Grünflächen werden Stäube und Schadstoffe ausgekämmt, Sauerstoff produziert und gleichzeitig Kohlendioxid gebunden. Die Staubbindung und Schadstoffabsorption fördert die Reinhaltung der Luft.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Die Niederschläge im atlantisch geprägten Untersuchungsraum betragen im Jahresmittel 730 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt im Juli bei 17,0 °C und im Januar bei +0,1 °C. Die kleinklimatische Situation wird durch die Elbhanglage mit mäßig verdichteter Bebauung, geringem Anteil emittierender Hauptverkehrsstraßen, geringem Versiegelungsanteil und hohem Freiflächenanteil geprägt. Der Wechsel offener südexponierter und gehölzbestandener Hangbereiche bedingt ein ausgeprägtes Geländeklima und besondere lokale Kleinklimaerscheinungen.

Der Elbegrünzug ist ein bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum von sehr hoher Bedeutung und ein wichtiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet im überörtlichen Zusammenhang. Die natürlichen Klimaausprägungen sind nicht bis nur gering verändert.

Die aufgelockerte Elbhangbebauung gilt als Bereich mit mäßiger Belastung. Die privaten Gartenflächen und Parkanlagen auf dem Elbhang sind von hoher Bedeutung für die Klimafunktionen.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen des Elbhangs und Elbgrünzuges werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der bestandsbildenden Grünflächen werden erhalten.

Die mit der Planung mögliche maßvolle Nachverdichtung kann zu einem Verlust klein-klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen und einer Reduzierung des Grünvolumens in einem sehr geringen Umfang führen. Insgesamt sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Der Erhalt klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen durch Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sowie von Baum- und Gehölzgruppen trägt zur Aufrechterhaltung der Klimafunktionen bei.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Stellplatzanlagen sowie Außenwände von Garagen und Stützen von Pergolen und Carports (vgl. § 2 Nummer 17) beeinflussen die klein-klimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme und Aufheizeffekte durch die Vegetation gemildert und der Wasserabfluss verzögert wird. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich.

Die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 18) verhindert eine zu starke Aufheizung befestigter Flächen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet im Einzugsgebiet der Elbe weist keine natürlichen oder künstlich angelegten Oberflächengewässer auf. In direkter Randlage zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Unterelbe, die dem Tideinfluss unterliegt. Der Oberflächenwasserkörper der Elbe wird gemäß

der Bestandsaufnahme zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie als erheblich veränderter Wasserkörper bewertet.

Die Schutzwirkung der Deckschichten für das Grundwasser ist im Plangebiet ungünstig, da bindige Deckschichten nicht vorhanden sind oder deren Mächtigkeit weniger als 5 m beträgt. Die Grundwasserempfindlichkeit ist entsprechend hoch.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe. Für den Bereich Blankenese ergibt sich zurzeit ein Bemessungswasserstand von 7,10 m über NN zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m mit einer Höhe von 7,60 m über NN.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt zurzeit dezentral über Versickerung auf den Grundstücken und zentral über das bestehende Mischwassersielsystem.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Neuversiegelung durch eine kleinteilige Verdichtung im Bestand wirkt sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet aus. Die Versickerungsleistung wird in geringem Umfang verringert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Die Versiegelungsbilanz ist in etwa gleichbleibend; Mehrversiegelungen in größerem Umfang sind nicht zulässig. Der Bodenwasserhaushalt wird in einer nicht quantifizierbaren Größenordnung verändert. Durch die Planung wird der Wasserhaushalt in seiner Qualität und seinem Wasserkreislauf nicht verändert. Das Schutzgut Wasser wird insgesamt nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über das vorhandene Sielnetz erfolgen. Zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet bestehen aufgrund der geringen baulichen Verdichtung und den anstehenden Bodenverhältnissen gute Möglichkeiten.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch großflächigen Erhalt der offenen, begrünten Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung beitragen, positiv beeinflusst. Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen hat positive Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt und bewirkt eine Verminderung der Regenwassersieleinläufe.

Durch die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 18) wird die Bodenversiegelung gemindert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (vgl. § 2 Nummer 19) führt zu einer Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet und Stärkung der Grundwasserneubildung.

Da durch die Planung bezüglich des Schutzgutes Wasser mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die geologische Ausgangssituation ist durch den Geesthang und das tief eingeschnittene Urstromtal der Elbe geprägt. Im Hanggebiet sind glazifluviale Ablagerungen aus vorwiegend gemischtkörnigen Sanden sowie Sanden/ Kiesen anstehend. Im Elbuferbereich sind Auesedimente aus Talsanden sowie schluffiger Sand/ Ton verbreitet.

Die Oberböden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Siedlungsflächen durch Versiegelung und Veränderung der anstehenden Bodenschichten anthropogen überformt. Die Böden sind daher nicht mehr ursprünglich und ungestört. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. In extensiv genutzten Hangbereichen sowie im Elbstrandbereich sind mehr oder weniger natürliche bis naturnahe Böden mit wertvollen ökologischen Bodenfunktionen und/ oder naturnaher Vegetation verbreitet. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet beträgt ca. 20 %. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Bodenbelastung entspricht dem Grad der Überformung der Bodenverhältnisse. Es wird davon ausgegangen, dass in der Regel unbelastete Böden vorherrschend sind. Großflächige Bodenverunreinigungen durch den Eintrag über den Luftweg sind nicht bekannt. Im Altlasthinweiskataster sind keine Flächen für das Plangebiet verzeichnet.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die mit der Planung verbundene geringfügige Verdichtung baulicher Nutzungen führt zu Veränderungen des Bodens durch Bodenab- und -auftrag und Neuversiegelung in sehr geringem Umfang. In Bezug auf die Wechselwirkungen mit dem Grundwasser ist die verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge sowie die verringerte Filterfunktion gegenüber dem Grundwasser anzuführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Neuversiegelung durch Erweiterung der überbaubaren Grundfläche in einem Umfang von ca. 10 % zu. Die Versiegelungsbilanz bleibt in etwa gleich. Es besteht keine wesentliche Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und dem geltenden Planrecht. Die Bebauungsplanfestsetzungen führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Planung wird der Boden in seiner Qualität nicht verändert. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Bodenfunktionen werden durch die Erhaltung der umfangreichen Grün- und Freiflächen geschützt. Die Festsetzungen der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche und der Grünanlagen im Elbuferbereich als öffentliche Grünfläche tragen zum Bodenschutz mit einem verbesserten Bodenwasserhaushalt und einer guten Grundwasseranreicherung bei. Die Standortvoraussetzungen für die Vegetation werden erhalten.

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Baugebieten erreicht (vgl. § 2 Nummer 18), die auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser erhält. Der Bodenwasserhaushalt wird durch flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone positiv beeinflusst (vgl. § 2 Nummer 19).

Da durch die Planung bezüglich des Schutzguts Boden mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich als gartengeprägte Siedlungslandschaft im Übergang zum Landschaftsraum der Gewässerlandschaft dar. Die Landschaftsachse der Elbe ist ein wesentliches Grundelement des Freiraumverbundsystems und ein herausragendes Merkmal von hoher landschaftsbildprägender Wirkung und Eigenart. Besondere Landschaftselemente sind das stark bewegte Relief des Elbhangs mit Hügeln, Steilhängen und Taleinschnitten und der exponierten Lage zur Elbe mit Elbstrand sowie der Elbuferbereich.

Die durchgrüneten Gartenflächen zwischen den einzelnen Baukörpern und Baufeldern bilden an verschiedenen Stellen zusammenhängende Grünflächen und strukturieren den Elbhang. Die Grünflächen übernehmen wichtige Freiraumqualitäten, sind von prägender Bedeutung für das Landschaftsbild und wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbilds der Blankeneser Hangbebauung. Entlang von Wegen und Treppen bedingen die privaten Grünflächen den Wechsel von engen und weiten Raumsituationen. Innerhalb der bebauten Flächen sind die Grünflächen raumbildprägende Strukturen für die Sichtbeziehungen und Ausblicke zum Elbhang hangauf- und abwärts sowie zum Elbstrom.

Die Aufweitungen zwischen Bebauung und Freiraum mit Blickbeziehungen über das Tal oder die Elbe sind typische Merkmale des Blankeneser Milieugebiets und für die Erlebbarkeit der landschaftlichen und städtebaulichen Besonderheiten des Gebiets von hoher Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist durch eine hohe Erlebnisvielfalt, Schönheit und naturräumliche Identität gekennzeichnet und insgesamt von hohem Wert, hoher Schutzwürdigkeit und –Bedürftigkeit.

Die städtebauliche Charakteristik des Blankeneser Milieus ist durch das Zusammenwirken der besonderen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten, durch die bewegte Gruppierung der Baustruktur innerhalb des Ortsbilds und durch die raumgliedernde Wirksamkeit der Freiraumelemente bestimmt.

Topographische Elemente mit städtebaulicher Wirksamkeit sind die einzigartige Lage auf dem nach Süden orientierten Geestrücken über der Elbe und die durch Hügel und Taleinschnitte unterschiedlich definierten Teilbereiche, die die städtebauliche Entwicklung des Ortsbilds entscheidend mitbestimmen haben. Die Staffelung der Terrassengrundstücke und die exponierte

Situation der Elblage begünstigten eine außergewöhnlich üppige Durchgrünung. Die traditionell üblichen kleinformatischen Materialien wie Findlinge, behauene Steine, Backstein, Holz und Reet zum Bau von Häusern, Hangterrassen und Begrenzungen gewährleisteten eine harmonische Einbindung der Baustruktur in die Landschaft und sind heute noch wesentliches, verbindendes Gestaltungsmerkmal des Blankeneser Milieus. Die vertikal gegliederte, höhengestaffelte Bebauung berücksichtigt den Bezug zur Elbe und begleitet die Modellierung der Topographie. Die vielgestaltige Hangbebauung zeichnet die markanten Höhenlinien und Terrassen des Elbhangs nach und ist maßgebend für die Sichtbeziehungen in das Hanggebiet auf das Wasser.

Die baulichen Elemente mit milieuprägender Wirksamkeit ergeben sich aus der kulturhistorischen Entwicklung der Hangbebauung. Charakteristisch für die Blankeneser Elbhangbebauung ist das Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen aus drei Jahrhunderten mit jeweils typischen baulichen Merkmalen und Gestaltungselementen. Die historische Bausubstanz, die häufig durch eine Fassadengestaltung mit einer „Schauseite“ zum öffentlichen Raum gekennzeichnet ist, prägt das Erscheinungsbild.

Freiraumelemente mit milieuprägender Wirksamkeit sind Baumgruppen und -reihen, Hecken, Zäune und Stützmauern. Das Freiraummilieu wird auch durch das Gesamtbild der Häuser mit den dazugehörigen Garten- und Freiflächen bestimmt. Ortstypisch sind landschaftlich geprägte Terrassengärten, häufig auch sehr kleinflächig, mit einer ausgeprägten Formen- und Pflanzenvielfalt. Die in der Regel üppige Vegetation ist durch wärmeliebende Arten und Blütenreichtum ausgezeichnet. Die Vorgärten sind als Übergang zwischen öffentlichen Straßenraum und Privatgarten von Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild des Milieus. Die gestalterische Qualität der Gärten wird durch die abgestimmte Komposition historischer Haus- und Gartenanlagen bestimmt.

Das Erschließungsnetz aus Straßen, Fußwegen und Treppen sind Bestandteil des besonderen Blankeneser Milieus. Fußwege und Treppen sind zum größten Teil noch in der ursprünglichen kleinmaßstäblichen Pflasterung aus Naturstein oder gelbem Backstein erhalten und dokumentieren als historische Pflastermaterialien die kulturhistorische Entwicklungsgeschichte. Ein durchlaufendes Band von Stützmauern und Böschungen begleitet das Netz der Treppen und Wege als verbindendes milieuprägendes Merkmal. Die begrenzenden Stützmauern sind in der Regel aus den gleichen ortstypischen Bausteinen wie Treppen und Wege hergestellt.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die prägende Gesamtstruktur des Milieus wird durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen für einzelne Teilgebiete gesichert. Die Blankeneser Elhangbebauung mit der besonderen Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds wird erhalten. Städtebauliche Entwicklungen, die das Erscheinungsbild des Milieugebiets negativ beeinflussen, und gebietsuntypische Gestaltungen von Bauvorhaben werden verhindert. Zukünftige Vorhaben werden in ihrer Gestaltqualität auf die Erhaltungsziele abgestimmt.

Die wertbestimmenden und gliedernden Gartenflächen innerhalb der Bebauung werden als private Grünfläche gesichert und der landschaftliche Charakter des Elhangs aufrechterhalten. Gleichzeitig wird das Erschließungsnetz aus Treppen, Wegen und Straßen als verbindendes und freiraumprägendes Grundgefüge erhalten.

Die wesentlichen Sichtbeziehungen auf den Elhang und die Elbe werden erhalten.

Die Landschaftsachse der Elbe im Zusammenspiel mit den Wassergärten und dem Elbstrand wird in ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung durch die Planung gesichert und als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft/ Stadtbild durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet. Erheblich negative Auswirkungen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen und die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen wirken sich positiv auf das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild aus.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die milieuprägende Bebauungs- und Grünstruktur wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs (vgl. § 2 Nummer 1) und differenzierte, bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung gesichert. Durch eine eng am Bestand angepasste Baukörperfestsetzung in Verbindung mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten wird eine maßvolle Weiterentwicklung unter Erhalt der durchgrünten Siedlungsstruktur und dem Freihalten von Blickbeziehungen erreicht (vgl. § 2 Nummer 4 und 11). Eine gebietsuntypische Verdichtung durch neue Baukörper im Bereich ungenutzter grünbestimmter Grundstücke wird ausgeschlossen.

Zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds werden die Geschossigkeit entsprechend des genehmigten Bestands sowie die Berücksichtigung von Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5).

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 Blankeneser Hanggebiets einfügen (vgl. § 2 Nummern 6 bis 15).

Die Festsetzung der durchgrüneten Gartenzonen als private Gartenfläche für einzelne Teilgebiete gewährleistet den Erhalt der Freiraumqualität mit dem besonderen Zusammenspiel von Topographie und Bebauung und von Sichtbezügen auf den Elbhange und die Elbe. Das besondere Erscheinungsbild des Blankeneser Elbhanges mit zusammenhängenden Freiflächen als strukturbestimmendes Freiraumelement wird geschützt.

Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen werden als naturschutzrechtliche Festsetzung gesichert. Die Blickbeziehungen sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart des Blankeneser Treppenviertels und tragen zur sinnlichen Wahrnehmbarkeit der Landschaft bei. Die Festsetzung der privaten Grünflächen korrespondiert mit dem Schutz der Sicht- und Blickbeziehungen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen, werden ergänzend für einzelne Grundstücke maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für die prägenden Grünstrukturen aus Bäumen, Baumgruppen und gehölzbestandenen Freiflächen werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 16).

Zur landschaftlichen Einbindung von Stellplätzen sowie Garagen und Carports werden Begrünungsmaßnahmen getroffen (vgl. § 2 Nummer 17).

Die angeführten gestalterischen Festsetzungen für den Milieuschutz dienen auch der Erhaltung der gebietstypischen Freiraumelemente in ihrer besonderen Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild. Die festgesetzte Verwendung ortstypischer Materialien für Stütz- und Flutschutzmauern, Zäune, Fußwege und Treppen (vgl. § 2 Nummern 12 bis 14) sichert die Gestaltungsqualität. Die Beschränkung auf wenige traditionelle und natürliche Materialien

dient dem Schutz des gewachsenen Erscheinungsbilds des Milieugebiets. Ortstypische Materialien ermöglichen eine natürliche und der Geländebewegung folgende Gestaltung, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erreicht wird. Milieufremde Oberflächen und Formate stören in erheblichem Maße den zu schützenden Gebietscharakter.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Errichtung von Flutschutzmauern (vgl. § 2 Nummer 13) tragen zu einer besseren Einbindung von Flutschutzanlagen in die Vorgärten bei. Unmaßstäbliche Flutschutzanlagen würden anderenfalls die Blickbeziehungen vom Elbwanderweg auf die Gärten, Bauensembles und den Elbhang beeinträchtigen.

Die Grünflächen an der Elbe werden als öffentliche Grünflächen erhalten.

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind überwiegend gärtnerisch geprägte Biotoptypen der Siedlungsflächen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung verbreitet. Der Artenbestand setzt sich aus allgemein verbreiteten und für gärtnerisch gepflegte Flächen typischen Wildpflanzen zusammen. Die Vegetation der Gärten ist überdurchschnittlich artenreich. Die südexponierte Lage des Hangs und geschützte Talinnenseiten begünstigen wärmeliebende Pflanzen. Kleinräumig können in Abhängigkeit der standörtlichen Voraussetzungen potenziell spezialisierte Arten vorkommen. Eine Besonderheit stellen Trockenmauern am südexponierten Hang mit speziellen Pflanzenarten dar. In den Fugen ortstypischer Stützmauern und Pflasterritzen von Wegen und Treppen sind Kennarten der Trockenrasen und mageren Ruderalfluren potenziell vorkommend. Die zahlreichen Einzelbäume und Baumgruppen sind wertvolle Einzelelemente in den Gartenflächen. Im Uferbereich der Elbe sind Weidengebüsche und teilweise feuchte Hochstaudenfluren mit Arten der naturnahen Auenvegetation verbreitet.

Das Plangebiet besitzt lokale Funktionen im Biotopverbund. Die privaten Grünflächen mit dem Baum- und Gehölzbestand haben eine Bedeutung als Trittstein-Biotop innerhalb des Siedlungsgefüges und zwischen den großflächigen Wald- und Parkanlagen auf dem Elbhang. Der Großbaumbestand wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus, indem er Nahrungs- und Rückzugsräume für die Fauna bietet, die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflusst und das Stadtbild lokal prägt. Der Elbuferbereich ist Bestandteil einer übergeordneten Biotopverbundachse.

Spezielle Untersuchungen zum Tierbestand im Plangebiet liegen nicht vor. Die Angaben zu möglichen Vorkommen einzelner Tierartengruppen und der tierökologischen Bedeutung der verbreiteten Biotope werden anhand einer Potenzialabschätzung auf Grundlage der wertbestimmenden Biotopstruktur vorgenommen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen mit Gehölzen bieten Lebensraum für eine Reihe von kulturfolgenden Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern. Struktureiche Gehölzbestände im Bereich des Elbhangs und große, alte Einzelbäume sind zoologisch bedeutsame Habitatstrukturen für zahlreiche Vögel, möglicherweise auch in Baumhöhlen als Quartier für Fledermäuse. Trockenmauern sind Lebensraum für Heuschrecken und eine spezialisierte Insektenfauna. Der Elbstrom ist für die Tierwelt von hoher Bedeutung als Lebensraum sowie Vernetzungs- und Rückzugsbiotop.

Große Teile des Geltungsbereichs unterliegen dem Landschaftsschutz. Im Bereich südlich der Panzerstraße bis zur Elbe 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 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365). Der Elbabschnitt und die südlich anschließenden Bereiche sind als EG-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Es handelt sich u. a. um das Rapfenschutzgebiet der Hamburger Stromelbe. Der Elbabschnitt und die südlich anschließenden Bereiche sind als EG-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Es handelt sich u. a. um das Rapfenschutzgebiet der Hamburger Stromelbe.

4.2.6.1.1 Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Plangebiets wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Potenzialabschätzung beruhend auf der konkreten Situation der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur vor Ort vorgenommen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung des Planungsraums werden die Artengruppen Säugetiere einschließlich Fledermäuse und Brutvögel hinsichtlich potenzieller artenschutzrechtlicher Implikationen mit der Bebauungsplanaufstellung behandelt. Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Artengruppen sind nicht bekannt und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstruktur eher unwahrscheinlich.

In den Gartenbiotopen ist ein potenzielles Vorkommen der besonders geschützten Arten Eichhörnchen, Igel, Maulwurf sowie einzelner Mausarten möglich.

Die Gebäude und ältere Bäume mit Baumhöhlen und -spalten sind potenzielle Quartiere von Fledermäusen, die als streng geschützte Arten der FFH-RL nach Anhang IV eine besondere Stellung einnehmen. Aktuelle Fledermausnachweise und genaue Bestandsangaben für das Plangebiet und Umgebung liegen nicht vor.

Das Vogelartenspektrum im Plangebiet setzt sich aus ubiquitären Generalisten zusammen. Bei den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Gärten, Grünflächen sowie Siedlungen und Siedlungsränder. Die Arten sind im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen vorkommend und weit verbreitet. Sie sind hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche tolerant und flexibel und im Allgemeinen gegenüber Störungen relativ unempfindlich. Aufgrund der Biotopausstattung des Planungsraums ist mit dem Auftreten anspruchsvoller und seltener Arten nicht zu rechnen. Für gebäudebrütende Arten sind vor allem die älteren Gebäude relevant. Für im Hamburger Stadtgebiet vorkommende Baumhöhlenbrüter wie Bunt- oder Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star bieten sich in dem älteren Baumbestand geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Aus der Gruppe der Zugvögel und Wintergäste sind häufige Singvögel zu erwarten, die im Bereich der Gehölzstrukturen Nahrung finden.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die weitgehend dem Bestand folgenden Ausweisungen haben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand. Durch Nutzungsintensivierung und Randeinflüsse kann eine Störung der Tierlebensräume, eine Reduzierung von Lebensräumen für Wildpflanzen und Tiere und möglicherweise eine Zunahme intensiv gärtnerisch genutzter Freiflächen hervorgerufen werden. Das Entwicklungspotenzial für Arten und Biotope wird aber nicht erheblich eingeschränkt.

Die Ausweisung der zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche bewirkt eine Biotopverbindung der Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Direkte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope bestehen nicht. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des südlich gelegenen FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt werden nicht ausgelöst. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten werden in nachfolgender Ziffer 4.2.6.2.1 behandelt.

4.2.6.2.1 Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Inhalte:

1. nach nationalem Recht geschützte Arten: Ein Eingriffstatbestand nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1990) liegt für das potenzielle Vorkommen der nach BundesartenschutzVO besonders geschützten Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Mäusearten nicht vor. Für die überwiegenden Teile des Plangebiets sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Die bestehenden Gartenbiotope als potenzieller Lebensraum dieser Arten werden erhalten und durch die planerische Ausweisung als private Grünfläche gesichert.
2. europarechtlich geschützte Arten: Durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG durch erhöhtes Tötungsrisiko, den Verlust essenzieller Habitatrequisiten oder erhebliche Störungen generieren. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für potenziell vorkommende Fledermäuse und für heimische Brutvögel liegen nicht vor.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die privaten zusammenhängenden Gartenflächen im Wohngebiet werden durch die bestandsorientierte Ausweisung des Bebauungsplans in ihrer Funktion als Biotopverbundraum gesichert. Die Festsetzung als private Grünfläche dient dem Erhalt als Lebensraum mit vielfältigen Wechselbeziehungen für Pflanzen und Tiere und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen im Siedlungszusammenhang, die in enger Wechselwirkung mit den Schutzgütern Luft, Klima, Boden und Wasser stehen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Verwendung gebietstypischer Baumaterialien für Stützmauern, Treppen und Wege gewährleisten den Erhalt und die Entwicklung spezialisierter Tier- und Pflanzengesellschaften entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen (vgl. § 2 Nummern 12 und 14). Die Festsetzungen zur Verwendung von Hecken zur Begrünung von

Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 17) sind für den Erhalt und die Entwicklung von linearen Heckenstrukturen als örtliches Biotopverbundsystem mit Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wesentlich. Gleichzeitig werden die milieuprägenden Freiraumelemente und Grünstrukturen als Bestandteil des Schutzguts Landschaft/ Stadtbild geschützt.

Ein Verlust von Bäumen wird durch entsprechende Erhaltungsgebote und Festsetzung von Grünflächen vermieden bzw. eingegrenzt. Bei Abgang von Bäumen und Gehölzen wird durch Ersatzpflanzverpflichtung an gleicher Stelle ein funktionaler und gestalterischer Ausgleich sichergestellt (vgl. § 2 Nummer 16).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Flutschutzmauern, Stellplätze sowie Garagen und Carports (vgl. § 2 Nummer 13, 17) dienen der Anreicherung der Biotopstrukturen und der Sicherstellung ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraums bieten. Darüber hinaus wird die landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen in das besondere Erscheinungsbild der Blankeneser Elbhangbebauung gesichert und das Schutzgut Landschaft/ Stadtbild positiv beeinflusst.

Der ökologische, gestalterische und bioklimatische Wert der Neupflanzungen wird über entsprechende Festsetzungen zur Gehölzartenwahl gesichert.

Da durch die Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Blankeneser Hanggebiet ist eines der ältesten Siedlungsgebiete im Hamburger Raum und Teil der Siedlungskulturlandschaft am Elbufer. Das Plangebiet hat herausragende Bedeutung für den Denkmal- und Ensembleschutz. Neben einer Vielzahl von als Kulturdenkmal geschützten und denkmalwürdigen Gebäuden sind teilweise historische Ortsstrukturen mit Fischer- und Kleinwohnhäusern bestandsbildend. Die Denkmalobjekte prägen das städtebauliche Erscheinungsbild.

Als sonstige Sachgüter sind die Gebäude mit Wohnnutzung, das Vereinsheim des Segelclubs sowie sonstige Erholungseinrichtungen anzuführen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die kulturgeschichtlich wertvollen Städtebaubereiche werden durch die Ausweisung von Erhaltungsbereichen gesichert. Das Plangebiet wird als Teil des historisch gewachsenen Milieuschutzgebiets Blankeneser Elbhang erhalten.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebungsbereiche bei einer baulichen Verdichtung ist im Einzelfall standortbezogen zu prüfen. Durch die besonderen Bestimmungen des in § 2 Nummer 1 festgesetzten Erhaltungsbereichs und der Verknüpfung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die Einhaltung der städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB (vgl. § 2 Nummer 4.2) werden erheblich negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Kulturgüter und Denkmalschutzobjekte vermieden.

Die Wohnnutzung wird in ihrem besonderen Erscheinungsbild als hochwertiger und attraktiver Wohnstandort gesichert.

Die Freizeitnutzungen werden durch Festsetzung eines Vereinsheims sowie der Erholungsflächen als öffentliche Grünflächen gesichert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht erwartet.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wohnbebauung des Blankeneser Elbhangs trägt wesentlich zum Erhalt der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart einschließlich der kulturhistorischen Werte und Denkmalobjekte bei. Die entsprechenden Auflagen in Bezug auf bauliche Veränderungen dienen der Vermeidung und Minderung von baubedingten Auswirkungen auf die besondere Prägung des Milieugebiets.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Am Elbufer ist die Freizeitanutzung prägend (Erholungsfunktion und Vereinssport).

Die besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen bedingen eine hohe touristische Attraktivität und einen hohen Freizeitwert. Der Uferwanderweg am breiten Elbstrom ist wertbestimmendes Element im südlichen Planbereich. Das kleinräumige Erschließungsnetz aus Treppen und Wegen, das die Hangstruktur als verbindendes Grundgefüge durchzieht, begleitende qualitätsvolle Freiraumelemente wie Stützmauern, Zäune und Hecken und vielfältige Sicht- und Blickbeziehungen bestimmen den Erholungswert im Elbhangbereich.

Die gut durchgrüneten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen der örtlichen Naherholung der Bewohner und sind Bestandteil der herausragenden Freiraumqualität.

Der Elbestrom bildet den Elbufergrünzug als herausragendes bedeutendes städtisches Naherholungsgebiet mit überörtlicher Erholungs- und Freizeitfunktion. Der die Elbe begleitende Elbwanderweg führt von der Hamburger Innenstadt kommend bis zur Landesgrenze zu Schleswig-Holstein.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird als Wohnstandort gestärkt.

Die Sicherung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturen als Grundlage der Erholungsnutzung ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die Grün- und Freiflächen innerhalb der Bebauung werden als prägendes Freiraumelement erhalten und ermöglichen das Freihalten von Blickbeziehungen, die in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters beitragen.

Die Grün- und Freiflächen an der Elbe werden als öffentliche Grünfläche geschützt, so dass insgesamt positive Auswirkungen der Planung für die Landschafts- und Erholungsachse Elbe bestehen.

Die Darstellung der Umweltauswirkungen der Planungsmaßnahmen und Festsetzungen erfolgt in Ziffer 4.2.1.2 des Umweltberichts (Schutzgut Luft). Demnach sind keine erheblich nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung von Grünflächen und Freiraumelementen tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198) (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 50 wird das Ziel verfolgt, die besonderen städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des Elbhangs am Mühlenberg zu sichern und auszubauen. Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, die auszugleichen sind. Die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Anpflanzgebote für Garagen und die Stützen von Pergolen, die Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen, die Begrünung von Stellplatzanlagen oder die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem

Aufbau führen insgesamt zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushalts. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch bestandsorientierte bauplanungsrechtliche Festsetzungen sowie durch ergänzende gestalterische Festsetzungen erhalten und vor nachteiligen Veränderungen geschützt. Die gesamtstädtischen Erholungsfunktionen des Plangebiets werden gewahrt.

4.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Anpflanzgebote für Garagen und die Stützen von Pergolen, die Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen, die Begrünung von Stellplatzanlagen oder die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sichergestellt, dass eine Verschlechterung des biotischen und abiotischen Naturhaushalts nicht erfolgt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung.

Mit der Festsetzung reines Wohngebiet (WR) soll der ruhige Wohncharakter im Plangebiet bewahrt werden.

Gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO können im reinen Wohngebiet ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets zugelassen werden. Durch die einschränkende Formulierung wird klar gestellt, dass sich zum einen die Art der Nutzung auf die Bedürfnisse der gebietsansässigen Bevölkerung zu beschränken hat und dass sich zum anderen die Betriebsgröße und der Umfang der Nutzung am täglichen Bedarf derselbigen zu orientieren hat. Im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind auch kleine Beherbergungsbetriebe, unter anderem Ferienwohnungen und -apartments, Hotel Garni oder bed & breakfast-Betriebe.

Die Entscheidung, ob eine Ausnahme gewährt werden kann, steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Der Begriff der Ausnahmen knüpft an die Vorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB an, nach der solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch mit Rücksicht auf das Regel-Ausnahme-Prinzip nach § 31 Absatz 1 BauGB nicht genehmigungsfähig sein. Insbesondere in einem reinen Wohngebiet, in dem eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten ist, kann ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind (§ 15 Absatz 1 BauNVO).

5.2 Erhaltungsbereich

Für das Plangebiet wird für das bebaute Gebiet ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage am Elbhang, das Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen sowie hochwertige, zusammenhängende Gartenbereiche und Grünstrukturen auszeichnet. Zahlreiche Gebäude sind denkmalrechtlich geschützt.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Gebiet der Blankeneser Elbhangbebauung der Fall.

Wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach 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 baulichen 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.

Die städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein geeignetes Instrument, das städtebauliche Ziel, die besondere Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds der Blankeneser Elbhangbebauung zu erhalten, umzusetzen.

Mit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt, der sich im übrigen auch auf nach Landesrecht nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben und Anlagen erstreckt, steht dem Bezirk ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen.

Die Genehmigung eines Vorhabens darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies ist mithin nur unter Hinzuziehung fachlich-gutachterlicher Beurteilungshilfen nachzuweisen. Idealerweise bedient sich die Genehmigungsbehörde zur Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Erhaltungsbereiche daher der Milieuschutzfibel des Landesplanungsamts (vgl. 3.3.1), in welcher die besonderen städtebaulichen Eigenarten des jeweiligen Milieugebiets dokumentiert sind und welche Anregungen für die Gestaltung von Vorhaben beinhaltet.

Typisch für die seit dem 16. Jahrhundert vorzufindenden Fischerhäuser ist das Walm- oder Krüppelwalmdach. Die biedermeierlichen Kleinwohnhäuser ab 1820 weisen ebenfalls Walm- oder Krüppelwalmdächer auf, während die ab 1850 entstandenen Kleinwohnhäuser in klassizistischer Tradition eher Satteldächer aufweisen. Die Bauten aus der Zeit des Historismus und des Jugendstils sind durch unterschiedliche Dachformen gekennzeichnet. Im Heimatstil dominierten steile, hochaufgebaute Dächer in Walmdach- oder Mansarddachformen. Stilmerkmale des Traditionalismus und des Expressionismus sind eher steile Sattel- oder Mansarddächer. Die nach 1945 entstandenen Bauten sind durch unterschiedliche Dachformen gekennzeichnet.

Allgemein wird die städtebauliche Eigenart des Plangebiets im Wesentlichen geprägt durch

- die Kleinteiligkeit der Bebauung und der Erschließung,
- die Orientierung der Bebauung und der Erschließung an der Topographie,
- das Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen aus verschiedenen Epochen,

- die eingetragenen Denkmäler, die denkmalwerten Gebäude und Ensembles,
- die besonders verorteten Gebäudegruppen im Sinne einer gewachsenen Nachbarschaft,
- die besonderen Gebäudegruppen der Two-hus und Tre-hus,
- die zusammenhängenden, qualitätvollen Grünstrukturen, die sich in den privaten Gärten gebildet haben,
- das grüne Erscheinungsbild der Treppen, Wege und Straßen durch Bewuchs und angrenzende private Grünflächen sowie
- die sich eröffnenden Aussichten auf die Dachlandschaft, auf die Bebauung am Elbhang, auf die Grünflächen und auf die Elbe.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.3.1 Größe der Grundflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen

In einem qualifizierten Bebauungsplan muss das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt sein. Nach § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist die Grundflächenzahl oder alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen stets festzusetzen.

Das Plangebiet ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt, sowohl Gebäude- als auch Grundstücksgrößen unterscheiden sich deutlich. Auch entspricht es der planerischen Intention des Bezirks, eine eng am Bestand orientierte Baukörperausweisung vorzunehmen. Aus den genannten Gründen erscheint es schwierig, auf eine relative Zahl des Nutzungsmaßes, also die Festsetzung einer Grundflächenzahl, zurückzugreifen. In diesem Fall müsste eine grundstücksbezogene Berechnung durchgeführt werden, anschließend wäre eine grundstücksbezogene Festsetzung der Grundflächenzahl vorzunehmen. Dieser Ansatz erscheint nicht zielführend.

Die Größe der Grundfläche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt: „In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen“, vgl. § 2 Nummer 3.

Zur Erhaltung der kleinteiligen städtebaulichen Gestalt erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über eine eng am heutigen baulichen Bestand orientierte Baukörperfestsetzung. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Darüber hinaus werden Terrassen bis zu 20 vom Hundert zugelassen. Die Erweiterungsmöglichkeiten werden eingeräumt, um den Grundeigentümern die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie Terrassen in einem angemessenen Verhältnis zu ermöglichen. Die flächenmäßige Beschränkung von Terrassen und Stellplätzen im Plangebiet ist zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, aber auch zur Minderung der Bodenversiegelung im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich.

Neue, zusätzliche Baukörper werden - abgesehen von bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Vorhaben - im Plangebiet nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen erhalten bleiben können.

Die beiden bestehenden Tiefgaragen am Mühenberger Weg und an der Panzerstraße werden bestandsgemäß festgesetzt, da die hier vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Im Rahmen der Regelung des § 2 Nummer 4 der Verordnung wird die Möglichkeit eröffnet, von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen abzuweichen. Damit bleiben für die Grundeigentümer auch für die Zukunft Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten gesichert. Außerdem bleibt ihnen die gebotene Flexibilität in der Gebäudestellung oder -ausrichtung gewahrt.

Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Plangebiets und des baulichen Bestands zu ermöglichen und damit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen Rechnung zu tragen, wird ferner festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu 10 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig ist, wenn eine Grundfläche von 150 m² nicht überschritten wird, vgl. § 2 Nummer 4. Städtebauliches Ziel ist die Verhinderung von unmaßstäblichen Gebäuden im

Plangebiet - daher sollen die Grundflächen je Gebäude auf 150 m² beschränkt werden. Die genannte Grundfläche von 150 m² bezieht sich auf jedes einzelne Gebäude. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit jeweils weniger als 150 m² Grundfläche vorhanden oder ist innerhalb eines Baufensters theoretisch die Errichtung mehrerer Gebäude möglich, so können diese jeweils eine Erweiterung in Anspruch nehmen.

Für die Gewährung einer Ausnahme sind verschiedene Kriterien einzuhalten: So dürfen durch das Vorhaben keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume beeinträchtigt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass in dem Erhaltungsbereich die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden und keine nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume beeinträchtigt werden.

Auch hinsichtlich der Gewährung von Ausnahmen für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche ist anzumerken, dass ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein kann, wenn von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind (§ 15 Absatz 1 BauNVO).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden. Da im Plangebiet sowohl Bebauung in offener Bauweise als auch Bebauung in geschlossener Bauweise, d.h. ohne Grenzabstand vorhanden ist, wird im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt. Maßgeblich sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörperfestsetzungen.

Durch die genannten Festsetzungen zu der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen können der Gebietscharakter im Elbhanggebiet und die nachhaltige Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Hauptnutzungsart Wohnen, planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden die Belange der privaten Grundeigentümer insbesondere in Hinblick auf die Sicherung ihres Bestands und in Hinblick auf den Bestand ersetzende oder erweiternde Neubauten berücksichtigt. Somit kann den Belangen der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem heute genehmigten Bestand, sodass überwiegend ein bis zwei, in Einzelfällen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind.

Indem die Zahl der Vollgeschosse auf den heute vorzufindenden und genehmigten Bestand festgesetzt wird und indem zusätzlich eine Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erfolgt, soll das heutige städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt werden.

5.3.3 Geschossfläche

Eine Geschossflächenzahl oder maximal zulässige Geschossflächen werden für das Plangebiet nicht festgesetzt. Es sind daher zunächst die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen heranzuziehen. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich somit individuell je Grundstück, ausgehend von der festgesetzten zulässigen Grundfläche und Vollgeschosszahl. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgößen im Plangebiet kann es in Einzelfällen dazu kommen, dass sich mit dem festgesetzten Baufenster (= zulässige Grundfläche) und dem verbleibenden, als nicht-überbaubares Bauland festgesetzten Grundstücksteil eine recht hohe Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl ergibt. Sofern sich hierdurch in Einzelfällen rechnerisch eine höhere Dichte als in § 17 BauNVO vorgesehen ergibt, wird dies für vertretbar gehalten. Die Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen, das Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigenden Bebauung. In erster Linie soll vorhandene Bestand städtebaulich gesichert und angemessen weiterentwickelt werden.

Der bislang geltende Baustufenplan ließ flächig eine zweigeschossige Bebauung zu. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet, mit zahlreichen Hanggrundstücken, bei einer planungsrechtlichen Zweigeschossigkeit durch die Nutzung des Sockelgeschosses als Souterrain oftmals ein zusätzliches drittes Wohngeschoss geschaffen werden konnte und die Gebäude damit eine höhere räumliche Wirkung ausgebildet haben, als es städtebaulich und planerisch beabsichtigt war. Diese Neubauten standen und stehen damit im Gegensatz zu der historisch gewachsenen, kleinmaßstäblichen und an der Topographie orientierten Bebauung und führen zu einer negativen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt. Dieser Praxis soll durch die Anrechnung von Nichtvollgeschossen entgegengewirkt werden. Die Errichtung von Wohnräumen in Nicht-Vollgeschossen wie bspw. im Souterrain soll zwar zulässig bleiben; diese Wohnflächen

werden gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aber in der Berechnung der Geschossfläche mit angerechnet, vgl. § 2 Nummer 5:

"Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Berechnungsgrundlage ist der festgesetzte Baukörper und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss."

5.4 Sondergebiet "Vereinsheim Segelclub"

Das auf dem südwestlichen Teil des Flurstücks 2626 gelegene Gebäude wird durch einen örtlichen Segelclub als Vereinsheim genutzt. Die ausgeübte Nutzung soll beibehalten werden. Die durch den Segelclub genutzte Fläche wird daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb einer Grünfläche oder eines Wohngebiets wäre die Nutzung nicht zulässig. In § 2 Nummer 2 ist bestimmt, dass auf dieser Fläche ein Vereinsheim für einen Segelclub zulässig ist.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünflächen

Am Blankeneser Elbhang haben sich über die Jahrhunderte umfangreiche und zusammenhängende Grünstrukturen gebildet, die im Zusammenspiel mit der Topographie und der Bebauung das Stadt- und Landschaftsbild maßgeblich prägen. Es ist städtebauliches wie auch landschaftsplanerisches Ziel, diese überkommenen Strukturen zu schützen und zu erhalten. Wesentlich prägend sind die zu den Wohngebäuden gehörenden Gartenbereiche, die zum Teil großflächige, zusammenhängende Grünstrukturen bilden und die von hoher Qualität sind. Sie tragen in besonderem Maße zur Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Aufgrund der besonders bewegten topographischen Situation im Plangebiet und der besonderen Erschließung durch schmale, größtenteils nicht befahrbare Treppenwege, haben sich auch in den Vorgartenbereichen besonders reichhaltige Grünstrukturen gebildet. Die an die öffentlichen Erschließungswege grenzenden Grünstrukturen der privaten Vorgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild in einer besonderen Weise, indem die Wege durch Begrünung gesäumt sind.

Zum Schutz und zum Erhalt der das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der als private Grünflächen festgesetzten Bereiche vollzieht die heute vorzufindende tatsächliche Ausdehnung der überwiegend gärtnerisch bzw. grüngeprägten, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksbereiche nach. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, d.h. aus städtebaulichen Gründen: Für das Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs gehört die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen, d.h. das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ebenso stark geprägt wie durch bauliche Anlagen. Durch die Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 2661, 2658, 2657, 2646, 4702, 2655 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 2645, 2646, 2647 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 2668, 2667, 2666, 2665, 2662 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen des Flurstücks 3576 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.
- Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 5590, 5563, 2626, 3415, 2624, 2623, 2613, 2622, 2621, 2614, 2615, sowie auf den Flurstücken 2617 und 3964 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist.

Bei den als private Grünflächen festgesetzten Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um Nicht-Baugebiete. § 23 Abs. 5 BauNVO (Zulässigkeit von Nebenanlagen) findet für Nicht-Baugebiete keine Anwendung. Vorhaben und Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen daher nur insoweit zulässig, als diese nach der Zweckbestimmung des wohnungsbezogenen Gartens zur normalen Ausstattung der privaten Grünfläche gehören.

5.5.2 Öffentliche Grünfläche (FHH)

Das Elbufer unterliegt der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein-Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen.

Das Elbufer wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Zustand dieses Gebiets soll nicht verändert werden.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige Erschließung gekennzeichnet. Aufgrund der historischen Entwicklung und der besonderen topographischen Situation sind nicht alle Erschließungswege befahrbar.

Der Bebauungsplan vollzieht in der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandene Situation nach. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist planerisch keine Änderung bzw. Erweiterung vorgesehen, da einerseits die Baugrundstücke im Plangebiet bereits erschlossen sind und andererseits keine neuen Bauflächen geplant sind.

In den reinen Wohngebieten wird durch den Bebauungsplan keine konkretisierende Regelung für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgenommen. Sie können grundsätzlich auf den Grundstücken oder auch in den Gebäuden untergebracht werden. Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig. Die vorhandenen Tiefgaragen am Mühenberger Weg und an der Panzerstraße werden bauplanungsrechtlich gesichert, da die vorhandenen Stellplatzflächen erhalten bleiben sollen.

Auf den Flurstücken 2611 und 2607 befinden sich unterirdische Regenrückhaltebecken von Hamburg Wasser. Im Bereich des Flurstücks 2612 verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen von E.ON Hanse und Hamburg Wasser.

Zur Sicherung der jederzeitigen Zugänglichkeit für die Herstellung und die Unterhaltung dieser Anlagen und Leitungen wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 2612 festgesetzt. Die vorhandenen Regenrückhaltebecken werden ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt und als Unterirdische Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die historische Bausubstanz ist prägend für das Milieu des Blankeneser Hanggebiets. Bei Renovierungen und Instandsetzungen sollten die typischen Stilelemente der jeweiligen Bauepoche berücksichtigt werden. Durch stilentfremdende Veränderung der historischen Bausubstanz wird nicht allein das harmonische Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern gleichzeitig das Ortsbild in seinem Charakter zerstört.

Besonders die Bauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg hat im gesamten Blankeneser Elbhanggebiet jedoch zu milieuschädigenden Auswirkungen geführt. Das Außerachtlassen der Topographie und der vorhandenen Bebauung hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung, wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken.

Zur Vermeidung stilentfremdender Veränderungen der historischen Bausubstanz und gebietsuntypischer Entwicklungen durch milieuschädigende bauliche Veränderungen und Neubauten ist es daher erforderlich, dass in Ergänzung zu der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs auch detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, 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 Blankeneser Hanggebiets einfügen.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um bei künftigen baulichen Veränderungen und Neubauten darauf einzuwirken, dass das Milieu des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Festsetzung erfolgt nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, weil sie im Allgemeinen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung des Elbhanggebiets zählen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer können jedoch ausnahmsweise zugelassen

werden. Für bestehende Gebäude gilt zunächst Bestandsschutz. Bei einer Erweiterung, Nutzungsänderung oder bei einem Neubau sollen den städtebaulichen Erhaltungszielen entsprechend nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig sein. In besonderen städtebaulichen Situationen kann es jedoch durchaus zielführend sein, ein Gebäude mit einem Flachdach zu errichten, wenn dadurch beispielsweise eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann. Aus diesem Grund wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern im Bebauungsplan ermöglicht und festgesetzt. Für die Gewährung einer Ausnahme sind verschiedene Kriterien einzuhalten. Im Erhaltungsbereich dürfen die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Höhe des Dremfels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, wird auf 0,5 m begrenzt, vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung. Eine zu große Dremfelhöhe kann zu einem unproportionierten Erscheinungsbild der Gebäude führen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Blankenese anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen oder Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden. Die Fassaden im Elbhanggebiet sind traditionell entweder durch rote Ziegelsteine oder durch einen hellen Verputz geprägt. Im Einzelnen wird daher bestimmt, dass verglaste Fassaden 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung) und dass bei Putzbauten helle Farbtöne und bei Verblendung mit Vormauergesteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung). Ein festgesetzter maximaler Anteil der Verglasung von 60 vom Hundert der Fassadenfläche erlaubt die Herstellung von großzügigen Fensterflächen als Ausblick und zur Belichtung der Wohnräume. Ein noch größerer Anteil verglaster Flächen wäre mit den Belangen des Ortsbildes nicht vereinbar.

Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie 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 10 der Verordnung. In der Regel orientiert sich die Bebauung des Plangebiets an der vorhandenen Topographie. Aufgeständerte Gebäude, aufgeständerte Terrassen und Plattformen sind unzulässig, weil sie sich in ortsuntypischer Weise aus dem Hanggebiet hervorheben. Um die Fassaden zu gliedern, sind

Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.

Da Teile des Plangebiets im hochwassergefährdeten Bereich der Elbe gelegen sind, werden bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich. Priorität soll hierbei die Herstellung eines Flutschutzes direkt am Gebäude haben. Die Errichtung von Flutschutzmauern ist hingegen nur zulässig, wenn der Flutschutz nicht am Gebäude umgesetzt werden kann, vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung. Um den Mauern eine angemessene, ortstypische Gestaltung zu verleihen, sind sie an den sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen. Sofern Flutschutzmauern eine relative 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 Mindestdiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Im Plangebiet sind viele der alten Treppenwege noch ursprünglich erhalten. In alter Zeit wurden sie aus den örtlichen Feldsteinen und Findlingen, später auch aus Katzenköpfen und Gelbklinkern gebaut. Alle diese Materialien ermöglichten durch ihre Kleinteiligkeit eine problemlose Anpassung an die Topographie. Zusammen mit den begrenzenden Stützmauern aus den gleichen, ortstypischen Materialien entsteht ein organisches, landschaftsverbundenes Gefüge. Um die beschriebene ortstypische Gestaltung auch für die Zukunft zu bewahren und wieder herzustellen, wird festgesetzt, dass öffentliche und private Fußwege und Treppen an ihren sichtbaren Seiten mit kleinformatischen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder Gelbklinkern herzustellen sind (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung) und Stützmauern an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen sind, vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung.

Zum Erhalt des Ortsbildprägenden Erschließungsnetzes wird festgesetzt, dass für an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung.

5.8 Landschaftsschutz, Biotopschutz, Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Der Bereich des Plangebiets zwischen Elbufer und Panzerstraße unterliegt dem Landschaftsschutz und ist in der Planzeichnung nachrichtlich entsprechend gekennzeichnet. Es gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den

Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein-Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung. Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Im Plangebiet finden sich mehrere Bäume, die aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Um sie dauerhaft an ihren Standorten zu erhalten, werden Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des reinen Wohngebiets auf Dauer zu sichern. Um die Bäume zu schützen, sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes könnten ansonsten zu einem Absterben eines Baumes führen.

Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, Stellplätze sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Zum einen soll die optische Wirkung der meist fensterlosen Wandflächen von Garagen verbessert werden. Zum anderen wird eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Vorgartenflächen und eine optische Abschirmung der Fahrzeuge erreicht.

Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben darüber hinaus den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses bereits grün geprägten Planungsraums. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen.

Für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Die mit dieser Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten.

Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbildung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. 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.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen nach Süden einschränken, nicht zulässig, vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung. Aufgrund der topographischen Situation ergebend sich im Plangebiet wechselnde und abwechslungsreiche Sicht- und Blickbezüge. In diesen Blickbeziehungen ist eine prägende Eigenschaft des Stadt- und Landschaftsbilds im Blankeneser Treppenviertel zu sehen, sie stellen von daher eine schützenswerte Besonderheit für das Erleben des Stadt- und Landschaftsraums dar und sollen von Nebenanlagen und neu zu pflanzenden Gehölzen frei gehalten werden. Blickverbindungen und Blickbezüge verstärken die sinnliche Wahrnehmung natürlicher oder gestalteter charakteristischer Eigenheiten der Landschaft. Zudem werden im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um örtlich eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen zu vermeiden.

Auch die eng am vorhandenen Bestand orientierten Festsetzungen der Baukörper, der Geschossigkeit und der Grünflächen dienen dem Schutz und dem Erhalt der Sicht- und Blickbezügen auf den Stadt- und Landschaftsraum. Da den Grundeigentümern im Rahmen des Bebauungsplans nur sehr geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden, werden durch Erweiterungen rechtmäßig errichteter Gebäude regelmäßig keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge auf das Stadt- und Landschaftsbild zu befürchten sein.

5.9 Boden- und Grundwasserschutz

In den Baugebieten sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Der Wasserhaushalt soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

5.10 Entwässerung

Da der Boden im Plangebiet gut versickerungsfähig ist, wird zur Entlastung der Mischwassersiele eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken festgesetzt. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücken im Einzelfall nicht ausschließlich möglich ist, wird bei Neubebauungen gegebenenfalls eine gedrosselte und zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Sielanlagen erforderlich. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

Auf den Flurstücken 2611 und 2607 befinden sich unterirdische Regenrückhaltebecken von Hamburg Wasser. Im Bereich des Flurstücks 2612 verlaufen unterirdische Sielleitungen von Hamburg Wasser.

Zur Sicherung der jederzeitigen Zugänglichkeit für die Herstellung und die Unterhaltung dieser Anlagen und Leitungen wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 2612 festgesetzt. Die vorhandenen Regenrückhaltebecken werden ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt und als Unterirdische Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

5.11 Hochwasserschutz

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe.

Das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) enthält in § 63b allgemein gültige Bestimmungen für den Aufenthalt und das Wohnen in Außendeichgebieten bzw. im übrigen Tidegebiet der Elbe. Demnach kann die zuständige Behörde im so genannten übrigen Tidegebiet der Elbe, d.h. dort wo keine öffentlichen Hochwasserschutzanlagen liegen, das Wohnen und in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. April das Übernachten verbieten. Dies gilt für Wohnungen in solchen Gebäuden, bei denen Bauteile niedriger als der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen in der jeweils geltenden Fassung zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m liegen und in denen das Wohnen mit eigener Gefahr für Leib und Leben verbunden ist.

Der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen beträgt im Plangebiet zurzeit 7,10 m über NN. Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstandes können nicht ausgeschlossen werden.

Gebäude im hochwassergefährdeten Bereich sind deshalb so zu errichten und müssen so beschaffen sein, dass durch Sturmfluten keine Gefahren für Leib und Leben entstehen können. Die erforderlichen Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind ein Teil der privaten Baumaßnahmen.

Für den Fall, dass während einer Sturmflut Menschen in Gebäuden im hochwassergefährdeten Bereich verbleiben, müssen ausreichend hoch liegende Flucht- und Rettungswege vom Gebäude zu hoch liegenden Flächen inkl. einer Anbindung an öffentliche Wege vorhanden sein. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt möglicher Brände und Erkrankungen/ Personenunfälle in der Zeit hochwasserbedingter Unerreichbarkeit erforderlich.

Die hochwassergefährdeten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Bereiche liegen zurzeit unterhalb von + 7,60 m über NN.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 50 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

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