

Begründung zum Bebauungsplan Othmarschen 34

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschluss A 4/04 vom 8. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1513, 1514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. September 2004 (Amtl. Anz. S. 1871) und 4. Mai 2007 (Amtl. Anz. S. 1048) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Erhalt der bestehenden erhaltenswürdigen, an dieser Stelle der Elbchaussee untypischen großen, Gründerzeitgebäude sichergestellt werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan überplant diese Gebäude, weil man seinerzeit den Wert dieser Gebäude anders eingeschätzt hatte. Inzwischen stehen beide Gebäude unter Denkmalschutz. Der neue Bebauungsplan soll sicherstellen, dass eine angemessene und den Erhalt der Gebäude ermöglichende Nutzung zugelassen wird.

Ergänzend werden die rückwärtigen, zur Elbe gelegenen Hang-Flächen, als private Grünflächen ausgewiesen, um den besonderen Charakter dieser Flächen zu schützen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Als milieübergreifende Funktion ist die „Sicherung des Landschaftsbildes“ dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Landschaftsachse der Elbuferachse und ist Bestandteil einer großräumigen Landschaftsschutzgebietsausweisung.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei einem hohen Anteil an Grünflächen (11a) dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Biotopentwicklungsraum (11a) mit dem Zusatz „parkartige Struktur“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

Geltende Bebauungspläne

der Bebauungsplan Othmarschen 1 vom 10. Mai 1963 (HmbGVBl. S. 61) weist Wohngebiet und private Grünflächen aus.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein-Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 365).

Altlasten

In den südlichen Bereich des Plangebietes (Private Grünflächen) befindet sich ein Teil der altlastverdächtigen Fläche „Elbchaussee“ Flächen-Nr.: 5634-015/00.

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten fanden hier Aufhöhungen mit Baggergut statt. Als Ablagerungsbestandteile wurden Sand, Geschiebelehm, Geschiebemergel, Schlacke-, Asche-, Ziegel-, Glas-, und Betonreste nachgewiesen.

Untersuchungen ergaben, dass von den nachgewiesenen Schadstoffen keine Gefährdung im Hinblick auf die Pfade Boden - Mensch und Boden – Grundwasser ausgehen. Die altlastverdächtige Fläche hat auf die nördlich gelegene Fläche und auf die bestehenden Gebäude keine Auswirkungen. Als Grünfläche ist sie uneingeschränkt nutzbar.

Bei Bauvorhaben (auch Gestaltungs- und Erkundungsmaßnahmen) auf der altlastverdächtigen Fläche ist mit erhöhten Entsorgungskosten für ggf. schadstoffhaltigen Bodenaushub zu rechnen.

Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche von der Fachbehörde abgesehen werden. Des Weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamts Altona, Abteilung Technischer Umweltschutz, Flächensanierung und Bodenschutz, anzuzeigen.

Denkmalschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude stammen aus den Jahren 1864 und 1890. Das ehemalige Hotel und spätere Verwaltungsgebäude der Deutschen Werft in der Elbchaussee 277 steht seit dem 8. Januar 1986 unter der Nummer 780 unter Denkmalschutz (Amtl. Anz. S. 85). Das Gebäude Elbchaussee 279 wurde von Konsul August Joseph Schön als Landhaus errichtet und später als Hotel genutzt. Es wurde am 6. Januar 1998 unter der Nummer 1157 in die Denkmalliste eingetragen (Amtl. Anz. S. 153).

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410).

Bauschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942).

Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Elbhang gegenüber dem Jenischpark an der Elbchaussee. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Gebäude stammen aus der Gründerzeit. Das ehemalige Landhaus an der Elbchaussee 277 wird zurzeit als Wohngebäude genutzt. Das Gebäude Elbchaussee 279 ist ein ehemaliges Hotel.

Die Flächen am Elbhang sind mit Gehölzen bewachsen und werden als private Gärten genutzt. Entlang der Westgrenze des Flurstücks 800 liegt ein unterirdisches Entwässerungsrohr.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkung

Alternativen

Alternativen zu den dargelegten Planungszielen ergeben sich nicht und sind daher nicht untersucht worden.

Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 800, 867 und den östlichen Teil des Flurstücks 293. Ein über die flurstücksbezogenen Grenzen hinausgehender Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben, da durch die bestandsbezogenen, planerischen Festsetzungen keine weiteren Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen gegeben sind.

Gesetzlich geschützte Biotope und Artenschutz

Gesetzlich besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) oder § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten z.B.

- nicht getötet werden (z. B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden und
- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Lage des Plangebietes im durch einen Altbaumbestand geprägten Stadtraum am begrünten Elbhang lassen hier insgesamt nur eine dem städtischen Raum angepasste Flora und Fauna mit einem erweiterten Spektrum von Tier- und Pflanzenarten der alten Park- und Heckenlandschaft erwarten. Das Artenspektrum für den Veränderungsbereich um die beiden Gebäude dürfte sich dennoch auf häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

Bei der bestehenden Biotop- und Baustruktur des Plangebiets ist es zu erwarten, dass einzelne der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie z. B. Ringeltaube, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Blaumeise oder Kohlmeise als Brutvögel vertreten sein können. Vögel der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten sind hier insbesondere auf den Flächen um die Gebäude kaum zu erwarten und wurden während der Begehung auch nicht vorgefunden. In den wertvolleren, dichten Gehölzstrukturen des Elbhangs, die als Private Grünflächen gesichert werden, könnten

jedoch auch einzelne Tierarten der Roten Liste vorkommen. Diese Tierarten wären jedoch durch die planerisch nur geringfügig zulässige Änderung der Gebäude kaum betroffen.

Durch die Bebauungsplanung werden alle besonders erhaltenswürdigen, älteren Einzelbäume mit potenziellen Höhlungen und Nischen als Habitate für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot besonders geschützt.

Bei der Begehung wurden auch keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten, wie Höhlen bzw. Öffnungen in den Gebäuden gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass an den Gebäuden Strukturen, wie z. B. Nischen in Fassaden bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen könnten.

Zusammenfassend liegen somit keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten auf den von möglichen baulichen Veränderungen betroffenen Flächen vor.

Durch die zulässigen, geringfügigen Veränderungen in der Baustruktur der beiden Gebäude sind besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Die Bearbeitung der Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft / Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch einschließlich der Wechselwirkungen erfolgt vor dem Hintergrund der Größe des Plangebiets und der beabsichtigten Bestandssicherung der vorhandenen Baustrukturen sowie den damit nur geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem zusammenhängenden Textteil.

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

erläutert.

Bestandsbeschreibung:

Die historistischen Gebäude liegen oberhalb des Elbhangs auf dem Geestrücken. Die Hanglage weist eine starke Südexposition auf. Die Geländetopografie weist von der Elbchaussee hinunter bis zum Elbwanderweg einen Höhenunterschied von ca. 17 m auf. Westlich und östlich an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an.

Immissionen auf das Plangebiet wirken in Form von Flugbewegungen und auf dem Betriebsgelände des DASA-Werkes verursachten Geräuschen sowie Straßenverkehrslärmemissionen, ausgehend von der Elbchaussee, ein. Bei der Beurteilung kann auf

schalltechnische Untersuchungsergebnisse für ein ca. 500 m westlich gelegenes B-Plangebiet an der Elbchaussee zurückgegriffen werden. Die hier zu Grunde gelegten Beurteilungspegel führen unter Heranziehung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) nicht zu Überschreitungen für allgemeine Wohngebiete, so dass für die im Kerngebiet zulässige Hotelnutzung, die im Charakter der Wohnnutzung ähnlich ist, noch von gebietsverträglichen Lärmbelastungen ausgegangen werden kann. Die Gastronomie des Hotels ist im Süden elbseitig durch eine Freiterrasse erweitert. Diese ist mittels einer mit Glaselementen bestückten Mauerbrüstung elbseitig eingefasst. Im Rahmen der saisonalen Öffnungszeiten entstehen so auf der Freiterrasse die für einen Gastronomiebetrieb üblichen Lärmemissionen. Der südlich das Plangebiet begrenzende, überregionale Elbufer-Wanderweg wird intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

Folgende Biotoptypen lassen sich im Plangebiet klassifizieren: Eichenmischwald mittlerer Standorte, Ruderalflur (Brombeergebüsch), Einzelbäume / Baumreihe, Zierstrauchpflanzungen, Bodendecker / Stauden. Die privaten, bis zum Elbwanderweg abfallenden privaten Grünflächen am Elbhang werden durch unterschiedlich strukturierte Gehölzbiotope geprägt. In der Biotopkartierung Hamburg werden die Hangbereiche innerhalb einer neunstufigen Werteskala in die Wertstufe 7 als „besonders wertvoll“ eingestuft. Zwei Pflanzenarten der Roten Liste, der echte Baldrian und der Schaf-Schwingel, sind hier dokumentiert. Innerhalb der neunstufigen Skala bilden die Elbhangflächen, als wichtiger Bestandteil eines größeren Landschaftskomplexes, eine über das Plangebiet hinausgehende hohe Wertigkeit aus. Die Bedeutung liegt insbesondere in den Lebensraumqualitäten für Vögel (Heckenbrüter), Kleinsäuger und Insekten. Die Hangfreiflächen des Flurstücks 867 sind im terrassierten Hangkopfbereich gärtnerisch geprägt und auf der Hangfläche selbst durch Brombeerbüsche gekennzeichnet. Die Hangvegetation wird gärtnerisch gepflegt. Baumbestand ist bis auf eine parallel zum Hangfuß verlaufende Baumreihe und grenzverlaufende Gehölze nur wenig vorhanden. Das Freigelände des wissenschaftlichen Instituts weist elbseitig im Hangkopfbereich einige landschaftsbildprägende Einzelbäume der Arten Linde, Stieleiche und Rosskastanie mit Stammdurchmessern von mehr als 1 m auf. Zum Elbwanderweg ist das Grundstück durch eine Hecke und eine Lindenreihe gefasst. Die schmalen Vorgärten zur Elbchaussee sind gärtnerisch gestaltet. Einzelbäume der Arten Esche, Rosskastanie und Ahorn mit Stammdurchmessern von bis zu 1,20 m bilden hier die raumprägenden Grünstrukturen.

Die mit der unverwechselbaren Topografie des Elbhangs verbundenen Standortgegebenheiten geben dem Ort seine einmalige, weit über das Plangebiet hinausgehend wahrnehmbare, orts- und landschaftsbildtypische Prägung.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung schreibt die vorhandenen, denkmalgeschützten Baustrukturen mit den bereits bestehenden Erweiterungen fest. Neue Baumöglichkeiten sollen nicht eröffnet werden. Der Elbhang wird planungsrechtlich als private Grünfläche gesichert. Mit der Ausweisung als Kerngebiet sollen angemessene Nutzungsmöglichkeiten im Kontext des Denkmalschutzes ermöglicht werden.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisungen nicht zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen:

Die Festlegung von naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der Bestandssicherungsziele des Bebauungsplans, der keine eingriffsrelevanten Planungserweiterungen vorsieht, nicht erforderlich. Der Elbhang in seiner landschaftsbildprägenden, geologischen und topografischen Einmaligkeit sowie ökologischen Wertigkeit wird als private Grünfläche festgesetzt. Hiermit sollen weitere bauliche Eingriffe verhindert werden. Geschützter und für das Plangebiet landschaftsbildprägender Gehölzbestand wird mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird bestimmt, dass die Anlage von Geh- und Fahrwegen in den Baugebieten sowie ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erfolgen darf. Somit können Bodenfunktionen, wie beispielsweise die dezentrale Versickerung von Niederschlägen, teilweise aufrechterhalten werden.

4.3 Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan wird die Bestandssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie die Sicherung der einmaligen landschaftsbildprägenden Elbhangesituation verfolgt. Eingriffsrelevante bauliche Entwicklungsmaßnahmen werden ausgeschlossen.

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Gebäude und der Elbhang planrechtlich gesichert werden. Es werden keine neuen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden, sondern der Bestand an Gebäuden mit den jetzt vorhandenen Erweiterungen abgesichert. Die Geschosshöhe, die im Bebauungsplan Othmarschen 1 sehr pauschal zwei- bis dreigeschossig festgesetzt wurde, wird Bestandsentsprechend dreigeschossig festgesetzt. Die jetzige Ausweisung Wohngebiet soll in eine Kerngebietausweisung geändert werden, weil mit dem Denkmalschutz eine Umnutzung dieser Gebäude in eine reine Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen, die sich am Bestand des kleineren Grundstücks orientiert. Weiterhin wird eine Höhenregelung für die Anbauten auf dem Flurstück Nr. 800 festgelegt, die sich an dem Bestand orientiert.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht ebenfalls dem Bestand. Die durchgeführten Abgrabungen entlang des Kellergeschosses und der Ausbau mit Umnutzung des Kellers führten dazu, dieses Geschoss als Vollgeschoss zu bewerten.

5.1 Kerngebiet

Die Grundstücke, mit den beiden denkmalgeschützten Gründerzeitgebäuden werden als Kerngebiet ausgewiesen, um eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für diese großen Gebäude zu eröffnen. Im Laufe der letzten Jahre hat sich herausgestellt, dass eine reine Wohnnutzung wegen der Struktur und Größe dieser Gebäude bei gleichzeitigem Denkmalschutz wirtschaftlich nicht möglich ist. Weil diese Gebäude die Elbchaussee an dieser Stelle wesentlich prägen, sollen Nutzungen, wie Hotel, Verwaltungsgebäude oder auch andere im Kerngebiet möglichen Nutzungen, wie z. B. ein Museum zugelassen werden. Damit wird den Eigentümern eine wirtschaftliche Verwendung ihrer Gebäude bei gleichzeitigem Denkmalschutz ermöglicht.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll ausgeschlossen werden, weil Einzelhandel nicht zur Struktur dieser Gebäude passt und auch aus Sicht der Ortszentren an dieser Stelle nicht sinnvoll ist. Auch die begrenzten Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ständen dem entgegen. Weiter werden Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen, die mit der Wohnnutzung der Nachbargrundstücke unvereinbar sind, da Vergnügungsstätten besonders in den Abendstunden für einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr sorgen würden.

Zur Unterstützung des Denkmalschutzes werden Gebäudehöhen für die eingeschossigen, seitlichen und rückwärtigen Anbauten auf dem Flurstück 800 festgesetzt, um damit mögliche dreigeschossige Anbauten zu vermeiden, die den Denkmalschutz aushebeln würden.

5.2 Denkmalschutz

In den gutachterlichen Stellungnahmen zum Denkmalschutz wird für die beiden Gebäude im Plangebiet folgendes ausgeführt:

Elbchaussee 277

Das Haus (Denkmalliste 780, eingetragen 1986) liegt direkt gegenüber dem Südost-Eingang des Jenisch-Parks (Einmündung Holztierte), also stadtauswärts gehend am Übergang von der Geestrandlage der Elbchaussee zur Niederung von Teufelsbrück. Diese markante Lage und das anspruchsvolle Äußere geben dem Gebäude für das Erlebnis der Elbchaussee, für die zwischen Elbeniederung und Geest vermittelnde reizvollste Gegend in Hamburg eine ganz besondere Bedeutung. Diese Bedeutung ist tief verwurzelt in der Geschichte der Landhauskultur an der Elbchaussee. Denn an dieser Stelle hatte Caspar Voght jenes erste Landhaus in der Art eines urtümlichen griechischen Tempels aus Holz mit Reetdach errichtet, in dem er ab 1793 zeitweise wohnte, also das Kernstück jenes weitläufigen Parkanwesens, das er 1785 begründet hatte und von dem heute noch der Jenisch-Park zeugt.

1798 pachtete Cesar de Rainville diesen "Tempel", den er 1801 erwarb. Wie im Ottenser "Rainville" oder dem Eimsbütteler "Heußhof" entstand hier eines der beliebten Restaurants und Ausflugslokale.

1809 brannte der "Tempel" ab, das Gelände wurde verkauft und diente als Baugrund für Wohnhäuser. 1855 kam es an den Konsul August Joseph Schön (den Initiator des "Klosterland-Konsortiums" zur Erschließung von Harvestehude als Bauland). Er errichtete auf dem Gelände 1864 in größtem Maßstab ein neues Landhaus, das größte überhaupt an der Elbchaussee. Es diente ganz real als "Landhaus" im herkömmlichen Sinne, insofern das eigentliche Wohnhaus der Familie zugleich in Harvestehude errichtet wurde.

Schöns Erben (er verstarb 1870) verkauften das Landhaus 1886 an den Hamburger Kaufmann Ernst Heinrich Schultz, der hier das "Park-Hotel" begründete (bereits 1888 weiterverkauft). Er knüpfte damit an die Tradition von Rainville an und führte das Schönsche Landhaus damit wiederum jener öffentlichen Funktion innerhalb der Elbchaussee-Landhauskultur zu. 1890 wurde neben dem Park-Hotel in ähnlicher Größe ein zweites, gemeinsam mit ihm betriebenes Hotelgebäude errichtet. 1919 wurde es von der neu begründeten Deutschen Werft als Verwaltungsgebäude übernommen. Später wurde es als Wohnhaus genutzt. Es handelt sich um das heute noch vorhandene Gebäude.

Die Übernahme des Hauses Schön als Hotel wurde dadurch erleichtert, dass es von Anfang an für das Mitbewohnen durch eine große Verwandtschaft konzipiert war. Es handelt sich um ein großdimensioniertes Gebäude in der Tradition der Landhausbebauung der Elbchaussee. Der dreigeschossige mittlere Hauptbaukörper ist durch zweigeschossige Flügel in die Breite entwickelt. Der symmetrisch gegliederte Putzbau ist mit flachgeneigten Walmdächern gedeckt. An der Gartenseite lagern sich umfangreiche gusseiserne Verandabauten an das Haus an und vermitteln zur parkartigen Gartenfläche. Das Innere ist durch eine große, durch alle Geschosse gehende Zentralhalle erschlossen. Die Räume zeigen die zeittypische aufwendige Stuckdekoration. Für die Entstehungszeit charakteristisch ist das künstlerische Erscheinungsbild des Hauses: Es ist durchgängig in jenen traditionell klassizistischen Formen gehalten, die mehr dekorativ als tektonisch zu verstehen sind und sich dadurch zwar einerseits auf den selben Formenapparat beziehen wie die klassischen Landhäuser der Hansen-Zeit um 1800, die zugleich aber ein ganz eigentümliches, vor allem auf repräsentativen Reichtum an Details angelegtes Erscheinungsbild des Hauses erzeugen. Obwohl zeittypisch, so vermag dieser Zug der Architektur kurz vor der Gründerzeit, zusammen mit den Ausmaßen des Gebäudes, wesentliche Züge des Repräsentationsbedürfnisses des Bauherrn und dadurch der bürgerlichen Führungsschicht in Hamburg zu vergegenwärtigen.

Es besteht daher ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Hauses, wegen seiner besonderen geschichtlichen Bedeutung als Zeugnis der Landhauskultur in den Elbvororten, wegen seiner künstlerischen Bedeutung als Zeugnis der Hamburger Architektur zwischen Klassizismus und Gründerzeit sowie aus Gründen der Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes, wegen seiner besonders markanten Wirkung am Übergang zwischen dem hochgelegenen Teil der Elbchaussee und der Niederung von Teufelsbrück sowie wegen seiner Beziehung zur Elbchaussee insgesamt und Nähe zum Jenisch-Park.

Elbchaussee 279

Die Entstehung des Hauses (Denkmalliste 1157, eingetragen 1988) hängt unmittelbar mit der Geschichte des östlichen Nachbarhauses Elbchaussee 277 zusammen. Dieses wurde 1864 von Konsul August Joseph Schön als Landhaus, das größte in den Elbvororten, auf der Südseite der heutigen Elbchaussee gegenüber dem Jenisch-Park errichtet und mit einem Garten ausgestattet, der bis hinunter nach Teufelsbrück reichte. Nach seinem Tod kaufte der

Hamburger Kaufmann Ernst Heinrich Schultz 1886 das gesamte Anwesen von den Erben und gründete dort das „Park-Hotel“, das er allerdings bereits 1888 an C. F. Möller weiter veräußerte. Dieses Hotel in traumhafter Lage, mit eigenem Park, am Geestrand stehend, mit weitem Ausblick über Elbe und Marsch ausgestattet und direkt gegenüber vom Jenisch-Park situiert, war derart beliebt, dass schon 1890 westlich von ihm eine Dependence entstand¹, die noch etwas größer als das alte Haus ausfiel.

Die Hamburger Oberschicht wählte das Hotel als Ziel für Ausflüge, als Ort von Festen und Bällen; dazu kamen auswärtige Logiergäste in großer Zahl. In einem Prospekt heißt es: „Das Park-Hotel selbst ist in einem früheren Patrizier-Park befindlich. Es grenzt mit seinem Park an den Jenisch-Rücker'schen Park und liegt eigentlich im Zentrum der berühmten Hamburger Patrizier-Villen. Die Luft ist hier besonders rein. Das *Plateau* des Parks gleicht in seiner Anlage dem eines südlichen Kurortes.“ Das Hotel und der Park werden angepriesen für *Leichtkranke, Herzleidende, Magen-, Nieren-, Leber- und Zuckerkrankte, für Blutarmer, Überarbeitete und Menschen mit angegriffenen Nerven* sowie für alle *Reconvalescenten*, es wird die hochromantische Lage und der Ausblick auf den freien Elbstrom mit dem abwechslungsreichen Schiffsverkehr betont.² „Das neue Hotel ist nur der Pension gewidmet und haben zu den Musik-, Spiel- und Billard-Salons nur die Pensionäre beider Häuser oder deren Gäste Zutritt. Passanten nur auf spezielle Erlaubnis.“

Es handelt sich bei dem neuen Hotel um einen drei Geschosse umfassenden, breit gelagerten Putzbau unter vergleichsweise flachem Walmdach. Die beiden Längsseiten parallel zum Fluss bzw. zur Straße, immerhin siebzehn Achsen umfassend, sind jeweils von einem dreiaxigen Mittelrisalit gegliedert. Zur Straße hin liegen in der Mitte Eingang und Treppenhaus, die beiden anschließenden Kompartimente sind durch die gleichmäßigen Fensterreihen und die gleichmäßige Verteilung der Balkone geprägt. Entsprechend regelmäßig ist die Südseite gegliedert: der übergiebelte Mittelrisalit mit dreiaxiger Loggia mit Säulenstellung vor jedem Geschoss teilt die Fassade wiederum in zwei Abschnitte, wobei das untere Geschoss mit Terrasse, das erste Obergeschoss mit vollständig durchlaufendem Balkon und das obere Geschoss mit Einzelbalkonen ausgestattet ist. Die Fassaden sind - für die Bauzeit jedenfalls - zurückhaltend in spätklassizistischem Stil dekoriert. Die Gestaltung reflektiert damit die Architektur der klassizistischen Landhäuser, in deren Nachbarschaft sich das Hotel ausweislich des Prospektes stellt, ebenso wie die Architektur des älteren Hauses von 1865.

Gleichzeitig steht der Bau in einer Reihe mit großen Hotelbauten oder Sanatorien in Kurorten, deren Zweck vor allem das Angebot an komfortablen Gastzimmern, nicht an Sälen war: Die Räume zum feiern lagen im Altbau des Park-Hotels.

Nach dem Ersten Weltkrieg kauft die Deutsche Werft den Bau, lässt ihn für einige Wohnungen und für die Verwaltung umbauen und durch einen großen quergerichteten Anbau auf der Ostseite erweitern. Dabei eignet sich der ältere Teil mit seinem zweihüftigen Grundriss in Längsrichtung durchaus für eine Umnutzung für Büros und Wohnungen, die dann auch ohne große Entstellungen des Äußeren erfolgen kann. Der Anbau übernimmt von dem Altbau die Geschosshöhen und Fensterformen in der typischen Reduktion der zwanziger Jahre, wie man sie auch sonst an traditionell geprägten Bauten gleicher Zeitstellung beobachten kann, bildet jedoch durch das Klinkermaterial der Fassaden einen selbstbewussten Kontrast. Für den Auftraggeber Deutsche Werft erarbeitet der Architekt Eugen Fink³ die Pläne.

¹ die Bauakte, Technisches Rathaus (WBZ Archiv), beginnt erst 1920 ohne Hinweis auf den Architekten des Hotels.

² Prospekt von 1891, zit. nach Herbert Cords, In Teufelsbrück war ein 'Garnd-Hotel', in Der Heimatbote 1973, H.1, S. 9ff

³ Eugen Fink ist z.Z. zwischen 1914 und 1955 nachweisbar, er hat in Hamburg, Altona, Wandsbek gebaut.

1930 entstehen im Keller Garagen, 1934 insgesamt 19 Wohnungen. 1941 kauft die Stadt Hamburg das Grundstück.

Heute dokumentiert der Komplex in seinen beiden Teilen - dem Putzbau und dem Klinkerbau - anschaulich die Entwicklung auf dem prominenten Grundstück. Zunächst erinnert er an die Vergangenheit als vornehmes Hotel; als solches prägt er zusammen mit 277 den sich absenkenden Straßenabschnitt der Elbchaussee vor Teufelsbrück; hoch über der Elbe stehend bildet er mit dem wenig kleineren östlichen Nachbarhaus 277 ein markantes historisches Ensemble im Panorama des Elbufers, das ein wenig das Flair des fin de siècle vermittelt. Das Ende dieser Epoche kam nach dem Ersten Weltkrieg, als die nüchterne Büronutzung eingetragen wurde, was der traditionalistische Funktionsanbau von Fink vermittelt, der gleichzeitig auch an die bedeutende Deutschen Werft, eine der verlorenen großen Hamburger Werften erinnert. Die spezifische Entwicklung wird in der Architektur sehr schön veranschaulicht.

Die Erhaltung des Komplexes liegt daher wegen der geschichtlichen Bedeutung und Anschaulichkeit und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

5.3 Lärmschutz

„Entlang der Elbchaussee sind durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume den lärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 5 des Verordnungstextes)

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281) geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.4 Grünflächen

Der Elbhänge und der begrünte Teil der Vorgärten werden bestandsgemäß als nicht überbaubare private Grünflächen festgesetzt. Weitere bauliche Maßnahmen im Hangbereich werden ausgeschlossen.

5.5 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Für sie gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhalten dargestellten flächenhaften Baumbestände und Einzelbäume bedürfen dieser besonderen Erhaltungsgebote, da sie auf Grund ihrer bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere. Schließlich werten sie die Qualität des baulichen Umfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der Gehölzbestände im Bereich des Kerngebiets und der privaten Grünflächen.

Nach § 2 Nummer 1 des Verordnungstextes sind für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume notwendig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben des Baumes. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind nach § 2 Nummer 2 standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologische wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nichteinheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur im eingeschränkten Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

5.6 Boden- und Grundwasserschutz

Nach § 2 Nummer 3 des Verordnungstextes sind in den Baugebieten Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässigen Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. 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. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind z. B. geeignet: Schotterrasen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden.

5.7 Hochwasserschutz

Im Sturmflutfall ist mit Wasserständen bis zu einer Höhe von 8 m über Normalnull (N.N.) zu rechnen. Für das südliche des Plangebiets zählen die Bereiche, die unter einer Höhe von 8,5 m über NN liegen zum sogenannten Überflutungsbereich und sind daher als hochwassergefährdeter Bereich im Plan mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet. Dies betrifft ausschließlich die Grünflächen und nicht die Gebäude.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine baulichen Maßnahmen, die eingriffsrelevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen könnten, veranlasst. Insoweit sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Othmarschen 1 vom 10. Mai 1963 (HmbGVBl. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 13730 m² groß. Hiervon sind 7503 m² Kerngebietsflächen und 6227 m² private Grünfläche. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten.