

Archiv

Nr. 24567

Begründung

zum Bebauungsplan Blankenese 35 / Sülldorf 20

Vom 23. Juni 2006

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Verfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan abwasser-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Auf Grund der vorzunehmenden Festsetzungen, sowie zu Gunsten der besseren Lesbarkeit des Planes ist das Verfahren von einem reinen Textplan auf ein Verfahren mit Planzeichnung umgestellt worden.

Nach der öffentlichen Plandiskussion ist das ursprüngliche Planverfahren Blankenese 31/ Sülldorf 16 in drei eigenständigen Planverfahren fortgeführt worden (Blankenese 31, Blankenese 33/ Sülldorf 16 und Blankenese 35/ Sülldorf 20).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1/96 vom 19. März 1996 (Amtl. Anz. S. 761) unter der Bezeichnung Blankenese 31/ Sülldorf 16 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. April 1996 (Amtl. Anz. S. 1058) und vom 15. Februar 2006 (Amtl. Anz. S. 363) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll in dem reinen Wohngebiet die Einzelhausbebauung mit z. T. großzügig geschnittenen Gärten als Milieu bestimmendes Element erhalten und geschützt werden. Milieu prägend und schützenswert ist die Einzelhausbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Unter Ausschöpfung aller baurechtlichen Möglichkeiten wurden in neuerer Zeit Mehrfamilienhäuser mit 10 und mehr Wohnungen gebaut. Weitere Planungen größerer Wohnkomplexe liegen vor. Eine derartige Bebauung ist Maßstab sprengend und würde im Laufe der Zeit eine nachhaltige Veränderung mit sich bringen, die sowohl von Anwohnern, als auch stadtplanerisch nicht gewollt ist. Die Rechtslage allein, wie sie mit den Baustufenplänen derzeit besteht, ist nicht ausreichend, um einen solchen Veränderungsdruck stand zu halten. Deshalb werden in diesem Plan ergänzende Baubeschränkungen festgesetzt und schützenswerte Bausubstanz unter ein Erhaltungsgebot gesetzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

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 Geltungsbereichs Wohnbauflächen dar. Im Nord -Westen des Plangebiets werden Grünflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen / Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Außerdem ist das Wasserschutzgebiet Baurspark nachrichtlich übernommen.

Die nördlichen Randbereiche des Geltungsbereiches sind als Milieu Parkanlage und Teil der Sülldorfer Landschaftsachse dargestellt. Nachrichtlich wird für diesen Bereich das Landschaftsschutzgebiet übernommen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume offene Wohnbebauung (11a) mit parkartigen Strukturen und im nördlichen Randbereich naturnahe Laubwälder (8a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Baustufenpläne

Der bisher geltende Baustufenplan Blankenese, Ortsteil Nummern 222 und 223 vom 29. November 1951, festgestellt am 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. 1952, S. 143, 1955 S. 61) sieht gemäß § 10 Nummer 4 Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten Landesrechts I 21302-n) für das Plangebiet Wohnbauflächen in zweigeschossiger, offener Bauweise als „besonders geschütztes Wohngebiet“ vor. In dem geschützten Wohngebiet besteht das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften.

Die heute bebauten Flächen nördlich der Anne-Frank-Straße 56 bis 68 und Marienhöhe 16 (Flurstücke 330 bis 333, 1909, 862) sind als Außengebiet - Grünfläche öffentlicher Art ausgewiesen.

Der Baustufenplan Sülldorf-Iserbrook, Ortsteil Nummer 224 und 225 festgestellt am 22. Januar 1952 (Amtl. Anz. 1952 S. 143), erneut festgestellt am 14. Januar 1955, mit seinen Änderungen vom 6. Mai 1955, 3. Juni 1955 und 13. September 1960 (Amtl. Anz. 1955 S. 61, 161 und 194, 1960 S. 408) gilt im Plangebiet lediglich für den nordwestlichen Bereich der Anne-Frank-Straße zwischen Rissener Landstraße und Marienhöhe. Er sieht Wohnbau-

flächen in zweigeschossiger und offener Bauweise vor. Ausgenommen davon sind die Flächen des Landschaftsschutzgebiets und die Flurstücke 3787, 3788, 328 und 866 (Anne-Frank-Straße 72, Marienhöhe 27 und 29), die als Außengebiet - Grünfläche öffentlicher Art vorgesehen sind, sowie die Nordteile der Flurstücke 343, 335, 1909, 3818, 4361, 4362, 3789 und 5393, (Anne-Frank-Straße 58, 52a und Anna - Hollmann Weg 5, 7, 9a)

3.1.3.2 Bebauungsplan Blankenese 17/ Sülldorf 10/ Rissen 24

Der Bebauungsplan Blankenese 17/ Sülldorf 10/ Rissen 24 Teil 1 bis 3, festgestellt durch Verordnung vom 5. Mai 1970 (HmbGVBl. 1970, S. 162) schließt räumlich an den Teilbebauungsplan 589 an und sieht die Straßenverbreiterung der Rissener Landstraße vor.

3.1.3.3 Inhalt des Teilbebauungsplans

Der Teilbebauungsplan 589 (TB 589) Teil 2, festgestellt am 9. August 1957 (HmbGVBl. 1957 S. 378), legt die Straßenverbreiterung der Blankeneser- und Rissener Landstraße fest und versetzt die Straßenlinie um 9 m im Bereich der Flurstücke 193, 4025, 4027, 4029, 4079, 4195, 4400 und 4831. Der TB 589 weist eine neue Baulinien aus, die gegenüber der alten Bauflucht um 6 m zurück springt und durch die erhaltenswerten Gebäude Blankeneser Landstraße 86 bis 92 verläuft.

3.1.3.4 Fluchtlinienpläne

Die Fluchtlinienpläne entstanden im Rahmen der Besiedelung und Überplanung des Krähenberggeländes mit Straßen zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Sie legen Straßenführung und Bauabstandsflächen (Baufluchten) fest. Im Bebauungsplangebiet gelten folgende Fluchtlinienpläne:

- „Fluchtlinienplan für die Straße beim Schützenhof und der Wedeler Chaussee“ (Heute Rissener Landstraße und Anne-Frank-Straße) förmlich festgestellt am 18. Mai 1908;
- „Fluchtlinienplan“, festgestellt am 17. Dezember 1910 (Heute: Blankeneser Landstraße, Ecke Anne-Frank-Straße);
- „Fluchtlinienplan“, festgestellt am 28. Oktober 1912 (Bereich Rissener Landstraße, Marienhöhe, Krähenhorst)

3.1.3.5 Denkmalschutz

In der Anne Frank-Straße 71 steht das Wohnhaus unter der Nummer 1222 seit dem 21. Juni 1999 unter Denkmalschutz (Amtl. Anz. S. 1770).

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

3.1.3.6 Landschaftsschutzgebiet

Die nördlichen Teile des Plangebiets, Sülldorfer Mühlenweg 85 sowie die hinteren Grundstücksteile der Grundstücke Anne-Frank-Straße 74 bis 82 und Marienhöhe 29 liegen im Geltungsbereich 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 24. Juni 1994 (HmbGVBl. S. 299), bzw. im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. 10. 1972 (HmbGVBl. S. 207).

3.1.3.7 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.1.3.8 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Bauerspark nach der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bauerspark vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245).

Die Ausweisung des Schutzgebiets ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorgenommen worden.

Es ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u. a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bausschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festsetzungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

3.1.3.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223).

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

3.1.3.10 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.1.4 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.1.4.1 Altlasten

Im Plangebiet können Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein.

Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche von der Fachbehörde abgesucht werden. Des Weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamts Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten- und Flächensanierung anzuzeigen.

3.1.4.2 Gutachten

Für die Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2001 eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt.

3.2. Angaben zum Bestand

Das vorliegende Bebauungsplangebiet wird geprägt durch einzeln stehende Wohnhäuser umgeben von oft großzügig geschnittenen Gärten. Seit etwa Ende der 60iger Jahre des 20. Jh. sind auch Reihenhäuser und kompaktere Mehrfamilienhäuser hinzugekommen. Ein Teil der Wohnhäuser liegt an den Hauptstraßen Blankeneser- und Rissener Landstraße, während sich die übrigen Wohnhäuser an z. T. verkehrsberuhigten Wohnstraßen über das Plangebiet verteilen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Waldpark Marienhöhe, der im Bereich der Anne-Frank-Straße in das Bebauungsplangebiet hineinreicht.

In dem Wohngebiet hat sich ein Steuerberater in der Blankeneser Landstraße 88 niedergelassen.

Das Gebäude in der Anne-Frank-Straße 71 steht seit 1999 unter Denkmalschutz.

In der Blankeneser Landstraße 94 und Röttgers Mühle 2 befinden sich zwei elektrische Netzstationen, die in den Wohngebäuden integriert sind. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen liegt in der Straße Marienhöhe eine Hochspannungserdleitung.

Auf dem Flurstück 192 liegt eine unterirdische Gasleitung zwischen der Risener Landstraße und dem Heydornweg.

3.3.2 Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt in Höhen von 49 m bis 74 m über Normalnull (NN). Während die Fläche südöstlich der Straße Krähenhorst mit Höhen zwischen 66 m bis 71 m über NN relativ eben ist, ist das Gelände nordwestlich des Krähenhorstes stark bewegt und hügelig.

Dieser Gliederung folgt auch das Landschaftsbild. Im Südosten dominieren Gebäude aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts - Reihenhäuser und Gebäude mit Eigentumswohnungen, die in parkartig gestaltete Freiflächen eingebettet sind. Der Nordwesten tritt dagegen als Villengebiet mit zum Teil sehr großen Grundstücken in Erscheinung. Vor allem im Norden ergibt sich ein langsamer Übergang zwischen den Villengrundstücken und den nördlichen Waldgebieten. Das gesamte Plangebiet wird geprägt von dem umfangreichen Bestand an vielfach sehr alten Bäumen. Diese befinden sich überwiegend auf privaten Grund aber auch auf öffentlichem Grund in der Anne-Frank-Straße und in der Straße Marienhöhe. In der Straße Marienhöhe gibt es eine doppelte Eichenreihe, die neben der eigentlichen Straße auf dem Fußweg steht und die ehemalige Zufahrt zum Gut Marienhöhe säumt. Diese Eichenreihe ist von herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und die Identität des Plangebiets.

In Teilbereichen des Plangebiets, d. h. in der Straße Krähenhorst, nördlicher Abschnitt der Straße Marienhöhe und im Kreuzungsbereich Anne-Frank-Straße / Sülldorfer Mühlenweg ist noch sehr gut erhaltenes Natursteinpflaster vorhanden, welches zusammen mit den vielfach ungepflasterten Gehwegen das Straßenbild bestimmt. In der Anne-Frank-Straße ist das Natursteinpflaster unter dem Asphalt noch vorhanden und könnte wieder freigelegt werden.

Die Gartenflächen sind durchgängig als Ziergärten gestaltet und überwiegend intensiv gepflegt. Neben dem bedeutenden Baumbestand gibt es zahlreiche Hecken, Strauchpflanzungen, Rasenflächen und sonstige Anpflanzungen. Auf den großen Grundstücken gibt es auch immer wieder Zonen, die nur extensiv genutzt und gepflegt werden. Vor allem im Norden des Plangebiets konnte sich daher in Teilbereichen der Waldcharakter erhalten.

Auf Grund der Größe und Biotopstruktur (große zusammenhängende Gartenareale, hoher Anteil an Bäumen und Hecken, Rasenflächen) sind die Gärten als wertvolles Brut- und Nahrungsgebiet für Kleinvögel und zahlreiche andere wild lebende Tierarten anzusprechen. Besondere Bedeutung haben die zusammenhängenden Gehölzbestände und der Übergang zu den Waldflächen im Norden. Letztere wirken als Puffer zwischen den Baugebieten und der Landschaftsachse.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.10).

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Blankenese 35 / Sülldorf 20 ist Teil eines Wohngebiets nord-östlich des Blankeneser Bahnhofs, das an ein relativ großes zusammenhängendes Waldgebiet angrenzt. Mit dem Bebauungsplan soll das Wohngebiet in seinem Bestand gesichert und eine geringfügige Nachverdichtung zugelassen werden.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes und der baulichen Maßstäblichkeit werden über die Festsetzungen des Baustufenplans hinaus beschränkende Festsetzungen getroffen.

Die Bestandssicherung umfasst neben der vorhandenen Bebauung auch den Schutz des z. T. sehr alten Baumbestandes, der noch an die Bewaldung und Gutbewirtschaftung des Krähenbergs erinnert. Die milieubestimmende Villenbebauung wird mit Erhaltungsgeboten belegt.

5.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an die Festsetzungen der Baustufenpläne Blankenese und Sülldorf weist der Bebauungsplan reines Wohngebiet in offener und zweigeschossiger Bauweise aus. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

In den Bereichen der Reihenhäuser im Südosten und der Atriumhäuser im Nordwesten des Plangebiets, wo die vorhandene Bebauung bereits über das Maß einer GRZ von 0,3 hinausreicht, wird eine GRZ von 0,4 bzw. von 0,5 ausgewiesen.

In Anbetracht der zum Teil sehr großzügig geschnittenen Grundstücke stellt die für den Großteil des Plangebiets festgesetzte GRZ von 0,3 das Höchstmaß dar, so dass die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstücks oft unterhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 liegt. In den Bereichen der Atrium- und Reihenhäuser hingegen sind die Grundstücke sehr klein gehalten. Um auch diesen Häusern über ihren Bestand hinaus geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wie z. B. Wintergärten, wird eine GRZ von 0,4 und für einige Grundstücke sogar eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,5 liegt über der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wirkt sich auf Ortsbild und Maßstäblichkeit nicht nachteilig aus, da sie sich auf Grundstücke mit einer Fläche zwischen 200 m² und 400 m² bezieht. Diese Festsetzung wurde getroffen um den Bestand zu sichern

Um den aufgelockerten Einzelhauscharakter des Gebiets zu erhalten, der trotz der vereinzelt stehenden größeren Wohnkomplexe und Reihenhauszeilen ge-

bietsprägend ist, werden regulativ wirkende Eingrenzungen vorgenommen. Es werden Einzelbaukörper ausgewiesen, die sich im Bereich der Straßenränder an der vorhandenen Gebäudebreite orientiert und bei einer Gebäudetiefe von 18 m Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglichen, soweit der Grundstückszuschnitt und schützenswerter Baum- und Strauchbestand dies zulassen. Auf unbebauten Grundstücksteilen entlang der Straßenränder, wie zum Beispiel die Flurstücke 5 oder 5550, werden je nach Grundstückszuschnitt und Baumbestand Baukörper mit einer maximalen Breite von 12 m und 18 m in der Tiefe ausgewiesen.

Um eine maßvolle Verdichtung auf sehr großzügig geschnittenen und bereits bebauten Grundstücken zu ermöglichen wird ein zusätzliches Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² festgesetzt, wie zum Beispiel die Flurstücke 272 oder 332. Auch hier begrenzen Grundstückszuschnitt und Grünfestsetzungen die Ausweisung eines zweiten Baukörpers. Hier setzen die Baukörperausweisungen das Maß der baulichen Nutzung.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein bestimmtes Maß konnte wegen der Unterschiedlichkeit der bestehenden Gebäudehöhen und der zum Teil sehr hohen, unter Erhaltungsgebot gesetzten Landhäuser nicht auf ein sinnvolles Maß festgelegt werden. Als ein Regulativ, das sich auf die Gebäudehöhe und damit auf die Maßstäblichkeit der Wohngebäude auswirkt, sind die Festsetzung der Zweigeschossigkeit und die Begrenzung der Erdgeschossoberkante zu betrachten. Im reinen Wohngebiet ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel höchstens bis zu 0,80 m über gewachsenem Gelände herzustellen. Abgrabungen entlang der Kellerwände sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer). Damit werden Souterrainwohnungen bzw. Abgrabungen entlang der Kellerwände unterbunden und eine übermäßig hohe Neubebauung vermieden.

In den Blockinnenbereichen konnte die Festsetzung einer baulichen Grundfläche von maximal 120 m² nicht realisiert werden. Aufgrund der vielen rückwärtigen Bebauungen im Plangebiet, kann sich diese Zielsetzung nur auf Neuausweisungen unbebauter Grundstücksflächen beziehen, soweit auch hier der rückwärtige Grundstückszuschnitt und schützenswerter Baum- und Strauchbestand dies ermöglichen.

Um den aufgelockerten Charakter des Gebiets zu erhalten mit seinen oft großzügigen Gartenflächen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² bei Neubildung von Grundstücken festgesetzt. In § 2 Nummer 2 wird festgesetzt, dass bei Neubildung von Grundstücken zum Zwecke der Bebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt wird.

Als Übergangszone zum nördlichen Waldgebiet dienen die Grundstücke, auf denen gleichzeitig private Grünflächen ausgewiesen werden. Hier reichen einzelne Gebäude in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Zur Unterstützung des Landschaftsschutzgedankens werden die nördlichen Grundstücksteile zwischen dem Sülldorfer Mühlenweg und Marienhöhe als private Grünfläche festgesetzt. Für die Gebäude auf den sehr großen Grundstücken Anne - Frank - Straße 74 bis 84 (gerade Nummern.) und Marienhöhe 29 werden im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ geringe Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, um auch damit den Übergang zwischen Wohnbereich und Waldgebiet herzustellen, wodurch die tatsächlich ausgewiesene Grundflächenzahl bei einer GRZ von 0,1

liegt. Es werden jedoch dieselben Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, wie für die Gebäude an den übrigen Straßenrändern, mit einem Richtmaß von 14 m in der Breite und 18 m in der Tiefe. Alle Gebäude innerhalb des Landschaftsschutzgebiets erhalten keine Erweiterungsmöglichkeit. Auf dem Flurstück 323 wird außerhalb des Landschaftsschutzbereichs eine zusätzliche Baukörperausweisung für ein Gebäude mit 120 m² Grundfläche ausgewiesen, da das bestehende Gebäude eine relativ kleine Grundfläche (136 m²) aufweist und aufgrund des Landschaftsschutzgedankens keine Erweiterungsmöglichkeit am Gebäude zugelassen werden soll.

Im Baustufenplan Blankenese wird für den größten Teil des Plangebiets jede Art von gewerblicher und handwerklicher Läden und Wirtschaften ausgeschlossen. Um einer Umnutzung ganzer Villen als Büro oder Gewerbe entgegenzuwirken, wird dieser Grundgedanke des Baustufenplans aufgenommen und folgende Festsetzung getroffen: „Im reinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird eine zusätzliche Belastung durch Kraftfahrzeugverkehr in den Wohnstraßen vermieden, die Belastung das Grundwassers im Wasserschutzgebiet gemindert und die Qualität des reinen Wohnens gesichert. Dabei bleibt weiterhin die Möglichkeit kleinerer Büronutzung durch freiberufliche Tätigkeit neben der Wohnnutzung bestehen. Ohne diese Festsetzung wäre eine langfristige Umstrukturierung des Wohngebiets nicht auszuschließen.

Ortsprägende und historisch wertvolle Gebäude entlang der Straßenränder Blankeneser- und Rissener Landstraße, der Anne-Frank-Straße und Krähenhorst, die nach § 172 Baugesetzbuch unter Erhaltungsgebot gesetzt werden sind in ihrer Architektur nicht durch Vorbauten bzw. seitliche Anbauten in ihrer Straßenansicht zu verändern. Eine Abweichung erfahren die Eckgrundstücke Anne-Frank-Straße 70 und 90, um auch hier bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Auf dem Eckgrundstück Anne-Frank-Straße / Krähenhorst stehen jedoch Grünfestsetzungen einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit entgegen.

5. 2. Denkmalschutz

Aus dem Jahre 1924 stammt ein repräsentatives Landhaus im Heimatstil, mit original erhaltenen schmuckhaften Sprossenfenstern, dunkelgrün gestrichenen Fensterläden und einem vorspringendem Eingangsportal. Der helle Putzbau, ein kompakter Baukörper mit Walmdach, steht in der Anne - Frank - Straße 71 und wurde am 21. Juni 1999 unter der Nummer 1222 (Amtl. Anz. S. 1770) in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143)

5. 3. Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den 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 oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Die erste Nutzung des quellenreichen Gebiets am Krähenberg bestand aus Mühlenbetrieben und einigen Wirtshäusern, in denen Bauern die Wartezeit überbrücken konnten. Der Name der Stichstraße Röttgers Mühle erinnert daran.

Die 1906 gegründete Blankenese-Marienhöhe GmbH erwarb große Waldstücke nördlich der Blankeneser- und Rissener Landstraße, parzellierte das erworbene Land und legte mit der Trassenführung der Straßen auch die Fluchtlinien fest.

In den Jahren 1907 bis 1910 entstand eine verbindliche Bauordnung für die Elbgemeinden. Das Plangebiet lag in der Baustufe 1, in der eine landhausmäßige Bebauung zwingend war mit einer Grundfläche von maximal 0,2 des Areals, einem Bauwich von mindestens 3,50 m, einer Beschränkung auf zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss und nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen in einem Gebäude.

Auch die Landhauskolonie Marienhöhe legte eine Bauvorschrift für die eigenen Parzellen vor: „Alle herzustellenden Gebäude müssen herrschaftlicher Natur sein...“. So wird eine Zweigeschossigkeit festgelegt, Abstandsflächen genauestens beschrieben. Auch für die Grundstücksteilungen gab es genaue Vorschriften: Grundstücke mit einer Fläche unter 1000 m² durften nicht bebaut werden. Auch der Gartenbereich wurde einbezogen: "Die Vorgärten sollen einzig Ziergärten bilden."

Diese Bauvorschriften führten zu der heute milieuprägenden Einzelhausbebauung auf großen Grundstücksflächen.

Eine eher zögerliche Bebauung West - Dockenhudens setzte ab 1890 ein. Bis 1950 entstanden relativ wenige Landhäuser oder Einfamilienhäuser. Grund dafür mag die erheblich große Entfernung zum Blankeneser Bahnhof sein. So zeigt der Baustufenplan von 1951 noch den überwiegenden Teil der Flurstücke als unbebaute Fläche. Erst in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts setzte eine verstärkte Bautätigkeit ein, die heute zu gehäuftem Grundstücksteilungen und rückwärtigen Bebauungen führt.

Die Gebäude, Ensembles und die südliche Bebauung der Anne - Frank - Straße sind gebietsprägende Zeugnisse der Besiedelung aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts und bedürfen des Schutzes vor einer Umstrukturierung. Insbesondere aus ihrer geschichtlichen Bedeutung heraus werden diese Gebäude nach § 172 unter Erhaltungsgebot gesetzt und im Folgenden beschrieben. (Eine Foto-Dokumentation ist der Bauakte beigelegt). :

Blankeneser Landstraße

Nummer 84: Das heute zurück liegende Landhaus stand ehemals repräsentativ auf einem großen Grundstück. Nach mehrfachen Grundstücksteilungen versteckt sich der stattliche Bau hinter den späteren Bauten. Das zweigeschossige Wohnhaus (von etwa 1900) ist stark geprägt vom Heimatstil, mit seinem Krüppelwalmdach und dem dunkel abgesetzten Fachwerk in der hellen Putzfassade. Die Kleinteiligkeit der Originalfenster ist in den erneuerten Fenstern aufgenommen. Insgesamt ist es ein repräsentatives Landhaus mit Türmchen und liebevoll detailliert ausgebildeten Giebeln und Erkern.

Nummer 86 und 88: Die zwei Gebäude von dem Architekten Geckler sind baugleich, stehen jedoch gespiegelt angeordnet in der Blankeneser Landstraße. Sie stammen aus dem Jahre 1908 zeigen dezente Stuckapplikationen in den Fensterbereichen und Stuckgesims in der Putzfassade. Der sechseckige Vorbau des Erdgeschosses mündet in einen Balkon im Obergeschoss. Das „geknickte“ Walmdach wird von kleinen Gauben und einem Giebel mit ebenfalls gewalmtem Dach unterbrochen. Die Fenster sind teilweise noch im Original erhalten.

Nummer 90/ 92: Das große Doppelhaus war in einem Parzellierungsplan von 1907 bereits eingetragen, das genaue Gebäudealter ist jedoch nicht bekannt. Zwei Giebel stoßen auf der Grundstücksgrenze aneinander und bilden einen Doppelgiebel mit Balkonfenstern. Die zweigeschossigen Vorbauten gehen im Giebelbereich in je einen Balkon über. Repräsentative Vorbauten mit großzügigen Fensterbändern (Neu) im Erdgeschoss, seitliche Erker und Dachgauben lockern die glatte, nur mit schmalen Gesimsbändern durchzogene Fassade auf.

Rissener Landstraße

Nummer 14: Das wohl älteste Wohnhaus des Bebauungsplangebiets steht in der Rissener Landstraße 14. Das Gebäudealter ist unbekannt, der erste Anbau des Wohnhauses fand 1901 statt. Es ist ein einfaches „Kleinwohnhaus“ mit geputzter Fassade, das zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ein Stuckgesims aufweist. Das flache Satteldach setzt innerhalb des Obergeschosses an und zeigt in der Giebelspitze eine sichtbare Pfetten- und Zangenkonstruktion. An das Gebäude schließen sich die alten Stallungen und die ehemalige Remise an, die heute ausgebaut auch teilweise Wohnzwecken dient.

In der Nummer 18 steht eine prachtvolle zweigeschossige Villa aus dem Jahre 1909. Es ist ein Putzbau mit vielerlei Versprüngen in der Fassade und Stuckapplikationen, die Jugendstilelemente aufnehmen. Das Schindelgedeckte Walmdach wird aufgelockert von einer Dachgaube und einem Zwerchhaus, das mit geschnitzten sichtbaren Pfetten versehen ist. Die unter-

schiedlichen Fensterformen und Stuckrahmungen geben dem Gebäude ein bewegtes Äußeres.

Nummer 20: Das Wohnhaus von 1925 entspricht dem unter Anne - Frank - Straße Nummer 48, 49, 51 und 53 beschriebenen „Hamburger Kaffeemühlentyp“ mit geklinkertem, quaderförmigem Baukorpus, Pyramidendach (Zelt-dach), streng symmetrisch gegliederter Fassade und einem Vorbau zur Straße, der im Obergeschoss zu einem Balkon ausgebildet ist

Anne-Frank-Straße

Reformstil:

Nummer 3: Der schlichte Putzbau mit gewaltem Mansarddach entstand 1920. Der über beide Geschosse reichende Anbau mit dem ursprünglich mittigen Eingang wurde 1969 umgestaltet. Die geputzten Dachgesimse und der halbrunde, seitliche Vorbau sind erhalten geblieben. Trotz der erneuerten, jetzt großflächigen Fenster und der starken Veränderung der Eingangssituation ist das Wohnhaus in seiner Proportionalität, der Dachform und der Stuckornamentik ein erhaltenswerter Repräsentant des „Reformstils“.

Nummer 41: Der rote Ziegelbau aus dem Jahre 1911 wird geziert von einem ornamentreichen Stuckband, das sich im Obergeschoss um das gesamte Gebäude zieht. Es wird von den vielen Fensteröffnungen durchbrochen, in denen neue Fenster mit nur einer Oberlichtteilung eingebaut wurden. Der große kubische Baukörper mit Walmdach wird von einem Sichtgiebel (Zwerchhaus) aufgelockert. Ein viereckiges Stuckrelief verziert den sonst glatten Giebel. Das weiß lackierte Stabholz des Balkongeländers im Obergeschoss hebt sich vor dem roten Ziegel kontrastreich ab.

Nummer 70 und 90: Die zwei Putzbauten mit ihren glatt geputzten Fassaden und dem hohen Satteldach stammen aus den Jahren 1913 (Nummer 70) und 1924 (Nummer 90). Gegliedert werden die Fassaden durch symmetrisch angeordnete Sprossenfenster, seitliche Anbauten (Nummer 70) und im Dachraum durch mittige Zwerchhäuser. In der Nummer 90 ist eine hell gestrichene Holzverkleidung im Giebelbereich und Dreieckfenster in der Giebelspitze zu sehen.

Heimatstil:

Nummer 1: Ein kleines eingeschossiges Wohnhaus entstand im Jahr 1911 in der Nummer 1. Es hebt sich hervor mit seinem mannigfaltigen Zier-Fachwerk und den ornamentreichen Steinausfachungen. Das geschwungene Satteldach ist mit Pfannen gedeckt. Der straßenseitige Giebel ist als auskragender Erker im Obergeschoss ausgebildet. Die Fenster sind kleinteilige Sprossenfenster.

Traditionalismus:

Nummer 7 und 9: Ein kleines Doppelhaus von 1933 steht in der Anne - Frank - Straße 7/ 9. Ein heller Putzbau mit Satteldach zeigt als Besonderheit rund ausgebildete Eckbereiche statt rechteckiger Gebäudekanten.

Nummer 37 und 39: Die Klinkerbauten von 1937 (Nummer 39) und von 1939 (Nummer 37) sind zwei schlichte, eingeschossige Wohnbauten mit ausgebautem Kreuzdach. Dezentere Dekoration, wie vorspringende Ziegelbänder in der Fassade (Nummer 39) und entlang der Dachkante (Nummer 37) oder schmuckhafte Holzverkleidung der Giebelränder und ein kleines Rautenfenster zur Belichtung des Spitzbodens (Nummer 39) lockern die sonst schlichten Gebäudeansichten auf.

Nummer 48, 49, 51 und 53: Zu den Vertretern des Traditionalismus gehören die kubischen Backsteingebäude mit ihren pfannengedeckten Pyramidendächern aus den Jahren 1924 (Nummer 48), 1928 (Nummer 53), 1930 (Nummer 51) und 1935 (Nummer 49). Die Backstein- und Klinkerfassaden sind rein funktional ohne jeglichen Schmuck, einzig unterbrochen von einem vorspringenden Vorbau, der im Obergeschoss als Balkon ausgebildet ist. Die Nummer 48 und 53 zeigen noch kleinteilige Sprossenfenster und ein weiß gestrichenes Stabholz-Balkongeländer. Umgangssprachlich werden diese Häuser als „Hamburger Kaffeemühlentyp“ bezeichnet.

Den Abschluss der erhaltenswerten Häuserzeile Anne-Frank-Straße 47 bis 69 (ungerade Nummer) bildet das unter Denkmalschutz gestellte Landhaus von 1924 (Nummer 71).

Expressionismus:

Nummer 57: Expressionistische Elemente, wie vorspringende Ziegelbänder zur Betonung der Fensterbereiche zeigt der massive, zweigeschossige Baukörper mit Walmdach von 1923. Eine plastisch vortretende Ziegeleinrahmung formt den Eingangsbereich.

Nummern 59 und 69: Die beiden Backsteinhäuser mit Satteldach entstanden 1923. Das Haus Nummer 69 ist derzeit so sehr mit Efeu berankt, dass nur die Bauakte Auskunft über den Baukörper gibt. Der straßenseitige Giebel zeigt eine sparsame Ornamentik durch vortretende Ziegelbänder, die sehr kurz gehalten, sich vom obersten Fenster aus bis in den Schornsteinbereich aufbauen. Die sehr kleinteiligen Stabholzfenster sind noch im Original vorhanden.

Der spitzwinklige Vorbau der Nummer 59 mündet im Obergeschoss in einen dreieckigen Balkon mit gemauerter Balkonbrüstung. Horizontale vorspringende Ziegelbänder verteilen sich über das gesamte Erdgeschoss und betonen die drei Stationen des Staffelgiebels. Die weißen, feinteiligen Fenster und die weiße, im Original erhaltene Eingangstür mit diagonal verstrebttem Stabholz heben sich gegen den roten Klinker der Fassade ab. Der Eingangsbereich wird betont durch spitzwinklige Ziegelornamentik.

Moderne:

Innerhalb der erhaltenswerten Häuserzeile Krähenhorst 19 und 21 und Anne - Frank - Straße 47 bis 71 (ungerade Nummern) oder den erhaltenswerten Ensembles Nrn. 1 bis 9 (ungerade Nummern) gibt es Häuser jüngeren Datums, die nicht unbedingt einer Erhaltungssatzung bedürfen, aber als besondere Vertreter ihrer Zeit mit in das Erhaltungsgebot mit einbezogen werden.

Damit wird vermieden, dass ein erhaltenswerter Straßenrand zu sehr zergliedert wird.

Zu den Häusern jüngeren Datums gehören die Gebäude Anne - Frank - Straße Nummer 5 von 1979, Nummer 47 von 1958 und Nummer 63 von 1991.

Krähenhorst:

Reformstilbauten: Vier Gebäude entstanden in den Jahren 1911/1912 und sind Beispiele der reduzierten Formgebung des damaligen „Neuen Bauens“.

Nummer 21: Ähnlich dem Bau in der Anne-Frank-Straße 41 steht in der Nummer 21 ein kompakter quaderförmiger, roter Ziegelbau. Das plastische Stuckband, das die Fenster des Obergeschosses miteinander verbindet hebt sich gegen den roten Ziegel deutlich ab. Das Zeltdach wird unterbrochen von Gauben. Die weißen, überwiegend im Original erhaltenen Fenster sind im Oberlichtbereich mit Sprossen versehen. Seitlich angesetzt, als Anbau, befindet sich der Eingangsbereich mit Stabholzgegliederter Eingangstür (Original) und zur Straße hin ein zweiter Vorbau, der im Obergeschoss in einen Balkon übergeht.

Nummer 5: Zur selben Zeit wie die Nummer 7 entstand in der Nummer 5 der helle Putzbau mit quaderförmigem Baukörper, Pyramidendach und einem Vorbau, der (wie in diesem Gebiet sehr häufig) im Obergeschoss als Balkon ausgebildet wird. Eine recht sparsame Ornamentik bilden das Dachgesims, ein fassettenhaftes Relief zwischen den Geschossen und die Stuckabgesetzten Gebäudekanten. Die dreiflügeligen Fenster mit Sprossenteilung der Oberlichter sind noch im Original erhalten. Ein schönes Beispiel des Reformstils.

Heimatstil:

Nummer 19: Der helle Putzbau weist Elemente des „Heimatstils“ auf mit den feinteiligen Sprossen in den Oberlichtern der dreiflügeligen Fenster und dem Mansarddach, aus dem sich ein mit Holz verkleideter Giebel zur Straßenseite heraushebt. Ein halbrunder Vorbau, auch hier im Obergeschoss als Balkon ausgebildet, und eine Stabholzverzierte Eingangstür runden das Bild ab.

Nummer 7: Das zweigeschossige Landhaus aus rotem Ziegel mit weit heruntergezogenem Mansarddach und straßenseitigem Zwerchgiebel, prägen weitere Heimatstilelemente, wie Sprossenfenster (neu) mit hell gestrichenen Fensterläden, das Stabholz-Balkongeländer und der in hellen Putzgrund organisch hervorgehoben großen Balkontür im Obergeschoss. Die Balkonkonsole als Kragplatte besteht aus weiß lackierten Holzelementen. Die zurückgesetzte Eingangstür wird geziert von einer großen Glasrosette zur Belichtung des Innenraums.

Die Einfriedung besteht aus gemauerten Pfeilern, die mit weißlackierten Stabholzelementen verbunden ist.

Traditionalismus: zwischen 1921 und 1933 entstanden sechs Wohnhäuser im traditionellen Stil.

Nummer 4: Das Baualter des kompakten, glatt geputzten Wohnhauses ist unbekannt. Auf die zwei Vollgeschosse ist ein Krüppelwalmdach gesetzt, das ein ausgebautes Dachgeschoss beherbergt. Die zweiteiligen Fenster sind nachträglich mit Einlegesprossen versehen, die Fensterläden und die Kassetentür heben sich dunkel vom hellen Putz ab. Ähnlich der Nummer 8 gibt es auch hier ein Eingangsportale mit Rundbogen.

Nummer 6: Ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach aus dem Jahre 1923 wurde 1953 umgebaut und erhielt sein jetziges Aussehen. Im Obergeschoss werden das mittige dreiflügelige Fenster und seine links und rechts davon angeordneten schmalen Fenstern durch eine plastisch vortretende Konsole verbunden. Die vorspringenden Erdgeschossfenster sind mit Kupferstreifen überdacht.

Nummer 8: Im Jahre 1921 entstand ähnlich der Nummer 7 ein Putzbau mit kubischem Baukörper, Zeltdach (Pyramidendach) und einem portalartigen, mittig gesetzten Eingangsbereich. Die vollkommen glatte Fassade wird durchbrochen von zweiflügeligen Fenstern mit weiß gestrichenen Fensterläden.

Nummer 9 und 12: Giebelseitig zur Straße stehen zwei ähnlich wirkende, schlichte Putzbauten aus den Jahren 1922 (Nummer 12) und 1933 (Nummer 9) mit Mansarddach, das zusätzlich als Krüppelwalm in der Nummer 12 ausgebildet ist. Die erneuerten Fenster zieren dunkel gestrichene Fensterläden (Nummer 12). Ein niedriger Anbau von 1987, das Obergeschoss mit dunklen Schindeln verkleidet, bildet die Nummer 12a.

Nummer 11: Im Jahr 1927 entstand der eingeschossige rote Klinkerbau mit Walmdach. Das Dach wird von einer Gaube durchbrochen, die Fenster sind neu. Bis auf den großen Vorbau mit großen Sonnenfenstern, besitzen die sonst schmalen Fenster im Erdgeschoss und auch die Gaubenfenster beidseitig angebrachte Fensterläden, die sich durch ihren weißen Farbanstrich schmuckhaft von dem dunkelroten Klinker abzeichnen.

5. 4. gestalterische Vorschriften

Das Gebiet prägen helle Putzfassaden und rotes Ziegelmauerwerk. Dieses gestalterische Merkmal wird mit der folgenden Festsetzung unterstützt: „Für die Außenwände der Wohngebäude sind rote Ziegelsteine oder Putz und Fassadenverkleidungen in hellen Farbtönen zu verwenden“ (vgl. § 2 Nummer 5).

5. 5. Straßenverkehrsflächen

Die Blankeneser Landstraße / Rissener Landstraße ist als Verbindung nach Rissen und Wedel eine von Personenkraftwagen und Bussen stark befahrene Hauptstraße. Sie wird mit durchschnittlich circa 17000 Kfz/ Tag belastet. Besonders stark frequentiert ist der Straßenabschnitt zwischen der Anne-Frank-Straße der Kösterbergstraße (außerhalb des Gebiets gelegen)..

Innerhalb des Wohngebiets gehen von der Anne-Frank-Straße als breiter angelegte Wohnstraße beidseitig kleinere Straßen ab, die das Wohngebiet erschließen.

Diese Nebenstraßen mit ihren schmalen Querschnitten sind häufig durch das Tempo-Limit 30 kmh verkehrsberuhigt. Als Parkraum dienen in der Regel Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken. Öffentlicher Parkraum befindet sich in ausreichendem Maß an den Straßenrändern.

Gegenüber dem bisher geltenden Recht wird die Straßenlinie an der Blankeneser Landstraße und der Rissener Landstraße verändert. Die bisherige unregelmäßige Straßenlinie im Bereich der Blankeneser Landstraße und Rissener Landstraße wird begradigt, da erhaltenswerter Grünbestand gesichert werden soll, der in den öffentlichen Straßenraum hineinreicht. Die Blankeneser/ Rissener Landstraße wird bis zur Kösterbergstraße mit einer Gesamtbreite von 20 m ausgewiesen. Die Straßenfläche verschmälert sich und ein schmaler Streifen dieser Straßenfläche wird in das 'Reine Wohngebiet' einbezogen. Dieser Streifen der Flurstücke 5271 (Blankeneser Landstraße) und 5303 (Rissener Landstraße) wird teilweise von den Anliegern als Gartenland genutzt.

Im Weiteren setzt der Bebauungsplan keine Änderungen für die übrigen Verkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan Blankenese 17/ Sülldorf 10/ Rissen 24 Teil 1 bis 3 und TB 589 Teil 1 und 2 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets aufgehoben.

Um einer Zergliederung des Straßenraumes bei Grundstücksteilungen entgegenzuwirken und zum Erhalt der öffentlichen Parkraumflächen sind zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Ebenso erfolgt diese Festsetzung aus dem Naturschutzgedanken heraus, um Beeinträchtigungen im Bereich Boden, Wasserhaushalt und Pflanzenwelt zu minimieren, als auch den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Grundstückszufahrten und auch die Gehwege sind weitestgehend Wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die privaten Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, offene Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

5. 6. Lärmschutz

Entlang der Blankeneser- und Rissener Landstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die 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 4).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166) 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. 7. Private Grünflächen

Die nördlichen Teile der Flurstücke mit den Nummern 323 bis 327, und 3447 der Gemarkung Dockenhuden und das Flurstück 866 der Gemarkung Sülldorf werden als private Grünfläche festgesetzt, um damit den Übergang zu den angrenzenden Waldflächen und den tatsächlich vorhandenen Umfang der Landschaftsachse zu sichern.

5. 8. Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Für die unter Landschaftsschutz stehenden Teile ist die 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 24. Juni 1994 (HmbGVBl. S. 299) bzw. die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. 10. 1972 (HmbGVBl. S. 207) anzuwenden.

5. 8. 1. Erhaltungsgebot für Einzelbäume und für Bäume und Sträucher

Die in der Planzeichnung über die der Baumschutzverordnung unterliegenden hinaus als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und flächenhaften Baum- und Strauchbestände 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 Wohnumfeldes auf. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der geschlossenen Gehölzbestände im Bereich des reinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen.

5. 8. 2. Anpflanzgebot

Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Neupflanzung von Gehölzen soll auf einzelnen, besonders baumarmen Grundstücken ein Mindestmaß an Begrünung gewährleisten, um der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. zu eröffnen und das Ortsbild zu beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

5. 8. 3 Pflanzqualität

Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10).

Diese Bestimmung dient dem Ziel, die ökologische Qualität des Gehölzbestandes auf Dauer zu sichern. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen 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 nicht einheimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Standortgerechte, einheimische Arten sind z. B. Sandbirke, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Schwarzerle. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche und Weißdorn in Betracht. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

5. 8. 4. Erhaltungsgebot und Ersatzpflanzungen

Für die zu erhaltenden Bäume und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erfor-

derlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

5. 8. 5. Durchbrechungen von Hecken

Notwendige Durchbrechungen der festgesetzten Hecken für Zuwegungen und Zufahrten sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Die mit der Festsetzung in der Planzeichnung 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 Staubbinding zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig. Pro Grundstück sind im Regelfall eine PKW-Zufahrt und ein Zugang für Fußgänger notwendig.

5. 8. 6. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden, Garagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Eingrünung der Außenwände von Gebäuden ohne oder mit wenigen Fenstern (z. B. Garagen) soll eine Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Diese Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Wände stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere wie Insekten und Vögel in der Stadt dar.

5. 8. 7. Dachbegrünung

Dächer von Garagen und Carports, die weniger als 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14).

Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Flachdächer trägt durch ihre temperatenausgleichenden, feuchtigkeitsregulierenden und staubbindingen Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei.

5. 8. 8. Wegematerialien

Auf den privaten Grundstücksflächen sind offene Stellplatzflächen in wasserundurchlässigem Aufbau, Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).

Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege 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.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen wasserundurchlässig herzustellen, damit abtropfendes Öl nicht in den Boden gelangen kann.

5. 9. Sicherung des Grundwasserstandes

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt, die für den vorhandenen Großbaumbestand von Bedeutung sind und daher nicht technisch verändert werden dürfen.

5. 10. Versickerung des Regenwassers

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit das Niederschlagswasser nicht über eine Regenwassernutzungsanlage dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird (vgl. § 2 Nummer 16).

Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grunde ist es zur Sicherung und Entwicklung des lokalen Wasserhaushaltes und zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

5. 11. Bauschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

6. 1. Eingriffsbilanzierung

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 führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung oder die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Planwerke aufgehoben:

Baustufenplan Blankenese, Ortsteil Nrn. 222 und 223,

Baustufenplan Sülldorf - Iserbrook Ortsteil Nm. 224 und 225,

Bebauungsplan Blankenese 17/ Sülldorf 10/ Rissen 24 Teil 1 bis 3,

Teilbebauungsplan TB 589 Teil 2,

Fluchtlinienplan für die Straße beim Schützenhof und der Wedeler Chaussee (Heute Rissener Landstraße und Anne-Frank-Straße) förmlich festgestellt am 18. Mai 1908; Fluchtlinienplan, festgestellt am 17. Dezember 1910 (Heute: Blankeneser Landstraße, Ecke Anne-Frank-Straße) und

Fluchtlinienplan, festgestellt am 28. Oktober 1912 (Bereich Rissener Landstraße, Marienhöhe, Krähenhorst).

9. Flächen - und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 308.963 m² groß. Hiervon sind 256.104 m² Wohnbauflächen, 16.195 m² private Grünfläche und etwa 36.664 m² öffentliche Verkehrsflächen. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten.