

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Blankenese 42 (Bours Park)

im ergänzenden Verfahren

nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	4
2. Anlass der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.3 Angaben zur Lage und zum Bestand	8
4. Umweltbericht.....	10
4.1 Einleitung	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	17
4.3 Planungsalternativen und Nullvariante	26
4.4 Zusätzliche Angaben.....	26
5. Planinhalt und Abwägung.....	27
5.1 Denkmalschutz.....	27
5.2 Erhaltungsbereiche	31
5.3 Art der baulichen Nutzung	35
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Nutzung, Bauweise	39
5.5 Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
5.6 Gestalterische Festsetzungen	43
5.7 Technischer Umweltschutz (Lärm)	47
5.8 Grünflächen	47
5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	49
5.10 Hochwasserschutz	52
5.11 Abwägungsergebnis.....	53
5.12 Nachrichtliche Übernahmen	55
5.13 Kennzeichnungen	55
6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen.....	56
7. Flächen- und Kostenangaben	56
7.1 Flächenangaben	56
7.2 Kostenangaben	56

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Planverfahren ist vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet und auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) angewendet und das Bebauungsplanverfahren nach diesen abgeschlossen werden können.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl.) S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A5/05 vom 10.06.2005 (Amtlicher Anzeiger (Amt. Anz.) Nr. 50 vom 21. Juni 2005, Seite 1144) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (öffentliche Plandiskussion) und die erste öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29.11.2005 (Amt. Anz. Nr. 96 vom 29. November 2005, Seite 2074) und 28.09.2012 (Amt. Anz. Nr. 76 vom 28. September 2012, Seite 1953) stattgefunden. Die öffentliche Plandiskussion wurde am 7. Dezember 2005 durchgeführt. Die erste öffentliche Auslegung des Plans erfolgte vom 8. Oktober bis 8. November 2012. Wegen Änderungen des Entwurfs wurde eine zweite öffentliche Auslegung vom 26. August bis 9. September 2013 nach der Bekanntmachung vom 9. August 2013 (Amt. Anz. Nr. 63 vom 09. August 2013, Seite 1284) durchgeführt.

Die Bezirksversammlung beschloss am 28.11.2013 die Feststellung des Bebauungsplan-Entwurfs Blankenese 42. Der Bebauungsplan wurde am 11.02.2014 festgestellt und die Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 42 am 14.02.2014 öffentlich bekannt gemacht (HmbGVBl. Nr. 7 Seite 48).

Der zweite Senat des Hamburgischen Obergerichtes hat mit Urteil vom 12. Dezember 2017 (2 E 4/15.N) festgestellt, dass die Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Blankenese aus formellen Gründen unwirksam ist.

Zur Behebung der Fehler in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird rückwirkend mit Ausnahme der Festsetzung gemäß § 2 Nr. 26 zum 15.02.2014 in Kraft gesetzt. § 2 Nr. 26 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft (siehe dazu unter Nr. 5.7).

Die öffentliche Auslegung des Plans im ergänzenden Verfahren hat nach Bekanntmachung vom 27. November 2018 (Amt. Anz. Seite 2583) vom 06.12.2018 bis 17.01.2019 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich, da die Planinhalte des Bebauungsplans den Zielsetzungen der übergeordneten Stadt- und Landschaftsplanung entsprechen.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Blankenese 42 umfasst den Bours Park, einen nach 1810 von J.J. Ramée angelegten Landschaftsgarten am nördlichen Elbhänge. Es liegt ein im Jahre 2005 im Auftrag der

Freien- und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt angefertigtes Gutachten vor: „Entwicklungsplanung für Bours Park in Hamburg – Blankenese“, verfasst durch das Büro Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (EGL). Dieses Gutachten zeichnet die historische Entwicklung des Parks nach, beschreibt die Veränderung, die Folge einer nach 1922 in Teilen erfolgten Parzellierung ist, und nimmt eine denkmalpflegerische Bewertung vor.

Darauf aufbauend wird ein Entwicklungskonzept erstellt, das Ziele definiert und Maßnahmen zu deren Umsetzung vorschlägt. Das Gutachten bescheinigt dem Park erhebliche kulturgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung. Zwischenzeitlich ist die Parkanlage als Ensemble dem Denkmalschutz unterstellt worden, der Status als Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es zum einen, die Parkanlage in ihrer noch ablesbaren historischen Struktur zu sichern. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Parkanlage im Sinne des Entwicklungskonzepts und des Denkmalschutzes zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen. Hierzu werden die Parkflächen und die privaten Gärten als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Ziel der Planung ist es zum anderen, die nach der Parzellierung rechtmäßig errichteten Wohngebäude innerhalb des Parks in ihrem derzeitigen Umfang und in ihrem Bestand zu sichern und bauliche Erweiterungen auf ein mit dem Planungsziel verträgliches Maß zu begrenzen. Im Plangebiet sind für die Gebäude aufgrund ihrer ortsbildprägenden Gestaltung Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen vor, die dazu beitragen sollen, dass sich bauliche Veränderungen an den Gebäuden zurückhaltend in die Parklandschaft einfügen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der innerhalb der Parkanlage liegenden Wohnbebauung mehrheitlich als Grünfläche dar.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan südlich der Elbchaussee sowie nördlich der Straße Bours Park Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der innerhalb der Parkanlage liegenden Wohnbebauung ebenfalls vorwiegend mit dem Milieu „Parkanlage“ dar. Im Nordwesten des Geltungsbereichs stellt es nördlich der Straße Bours Park das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ sowie „Verdichteter Stadtraum“ dar. Die Freifläche an der Elbe ist mit dem Milieu „Vorweidungsfläche“ dargestellt.

Der Park ist Bestandteil der milieübergreifenden Funktionen „Städtisches Naherholungsgebiet“ an der Elbe und der „Elbe-Landschaftsachse“. Außerdem ist der Planungsbereich mit Ausnahme der Parkanlage direkt an der Elbe mit der milieübergreifenden Funktion „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ gekennzeichnet. Bis auf die Bebauung nördlich der Straße Bours Park und der Wohnbebauung südlich der Elbchaussee liegt der Planungsbereich im Landschaftsschutzgebiet.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“, „offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen“ und „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie das Landschaftsschutzgebiet dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Blankenese erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Dieser weist den Park mit dem angrenzenden Elbufer als „Außengebiet – Landschaftsschutz“ aus, eine Teilfläche am Nordwestrand des Parks ist als „Außengebiet“ dargestellt. Die an den Park angrenzenden bebauten Grundstücke an der Elbchaussee und am Mühlenberger Weg sind als „W2o“, d.h. Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise, ausgewiesen.

Die Grundstücke des Baur Parks, die südwestlich an das Plangebiet angrenzen, liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans 995 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 195). Hier werden die Grundstücke als „Neue öffentliche Park- und Grünanlagen“ festgesetzt. Der Strandweg sowie der nach Norden in den Park führende Fußweg werden als „Straßenflächen“ festgesetzt. Dieser Bereich wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, weil der geltende Teilbebauungsplan 995 bereits eine hinreichende planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünflächen schafft.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Bebauungsplan Blankenese 6 vom 6. Oktober 1992 (HmbGVBl. 1992, S. 207), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. 1997, S. 494, 509), dieser setzt die von der Straße Baur Park erschlossenen Grundstücke als Reine Wohngebiete fest, während die von der Elbchaussee erschlossenen Flächen als Kerngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 6 sind als Erhaltungsbereiche festgesetzt, zudem werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Das Flurstück 1796 des Plangebiets (Wendehammer Baur Park) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 und wird in diesem als Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich des Plangebiets Besteht der Bebauungsplan Blankenese 48 vom 12. Juni 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 229), dieser zielt darauf, die unverwechselbare Eigenart des Blankeneser Elbhangs, seines Milieus und seines Orts- und Landschaftsbilds zu bewahren. Es werden überwiegend reine Wohngebiete ausgewiesen, gestalterische Festsetzungen getroffen und Erhaltungsbereiche festgesetzt. Das Flurstück 1796 des Plangebiets (Wendehammer Baur Park) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 48 und wird in diesem als Verkehrsfläche festgesetzt.

3.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Weite Teile des Plangebiets 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) in der Fassung vom 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255) welches ein Landschaftsschutzgebiet vom Elbufer bis auf den nördlichen Geesthang ausweist. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.2.3 Baumschutz

Die Hecken und Bäume im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebiets unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369).

3.2.4 Denkmalschutz

Der Bours Park ist als Ensemble Gartendenkmal Bours Park gemäß § 4 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und am 24.08.2011 in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen worden (Denkmalliste Nr. 1472).

Bestandteile dieses Ensembles sind die öffentlichen Grünflächen, das ehemalige Landhaus Baur (Katharinenhof) am Mühlenberger Weg 33 mit Remise (Mühlenberger Weg 35), die Allee am südlichen Straßenabschnitt Bours Park, dem Strandweg unterhalb Bours Park mit historischem Geländer, Stützmauer und Treppen, die Einfriedung entlang der Elbchaussee und des Mühlenberger Wegs sowie die privaten Grünflächen auf den Grundstücken belegen Bours Park 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 21, 26, 28, 36, 38, Bours Weg 10, Mühlenberger Weg 1, 11, Strandweg 1 (außerhalb des Plangebietes) sowie die Gebäude Bours Park 21, 26, 28, Bours Weg 10 und Strandweg 1 (außerhalb des Plangebietes).

Das Ensemble Gartendenkmal Bours Park wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese nachrichtliche Übernahme beinhaltet gleichzeitig die innerhalb des Ensembles vorhandenen Einzeldenkmale, die teilweise bereits weit vor dem Jahr 2011 in die Denkmalliste eingetragen worden sind.

3.2.5 Hochwassergefährdete Bereiche nach HWaG

Teile des Plangebiets liegen in den hochwassergefährdeten Bereichen im Tidegebiet der Elbe. Für den Bereich Blankenese ergibt sich zurzeit ein Bemessungswasserstand von 7,90 m ü NN (Amtl. Anz. Nr. 63 vom 09.08.2013, Seite 1282) . Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstands können nicht ausgeschlossen werden. Zuzüglich des Sicherheitszuschlags von 50 cm ergibt sich für den hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet gemäß § 53 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) somit eine Höhe von 8,40 m ü NN. Die Teile des Plangebiets, die unterhalb einer Höhe von 8,40 m ü 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 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlastverdachtsflächen im Altlasthinweiskataster vor.

3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Konkrete Hinweise auf Bombenblindgänger liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bombenblindgänger vorhanden sind.

3.2.8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Mit Verkauf der Parkanlage Bours Park im Jahr 1922 war die künftige Grundstückspartzellierung vertraglich an Verpflichtungen geknüpft, „alles zu unterlassen bzw. zu vermeiden, was der Absicht, den Park in seiner (heutigen) Gestalt und Beschaffenheit nach Möglichkeit zu erhalten, zuwiderläuft, (...)“

Insbesondere dürfen demnach

- ohne Genehmigung (der Parkkommission der Gemeinde Blankenese) Bäume und Sträucher-Gruppen nicht entfernt oder verändert werden,
- Terrainbewegungen nicht vorgenommen werden,
- Abgrenzungen zwischen den einzelnen Grundstücken nur in einer Form geschehen, die dem Parkcharakter im Gesamtbild keinen Abbruch tut und die Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt und

- Bauten und Anlagen, Abgrenzungen und Veränderungen nur unter dem Gesichtspunkt vorgenommen werden, dass der Park in seiner (heutigen) Beschaffenheit als ein großes Ganzes erhalten bleibt.

Darüber hinaus hat sich die innere Einfriedung der Kaufgrundstücke der einheitlichen Form anzuschließen, die der Verkäufer festgelegt hat. Bei einheitlicher Rasenfläche dürfen die Eigentumsgrenzen äußerlich nicht erkennbar sein.

Für die Grundstücke innerhalb der Parkanlage werden diese Verpflichtungen durch verschiedene Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Blankenese bzw. der Stadt Altona geregelt. Es handelt sich hierbei um Bau- und Anlagebeschränkungen für alle Grundstücke sowie Betriebs- und Einfriedungsbeschränkungen für einen Teil der Grundstücke.

3.2.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 ff. des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833), des Flughafens Hamburg (Fuhlsbüttel). Daraus ergibt sich für Bauvorhaben ab einer definierten Höhe das Erfordernis einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Beteiligung der Luftfahrtbehörde.

Der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Fuhlsbüttel entfaltet im Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung des relevanten Startbahnbezugspunktes (rund 14 Kilometer) nur untergeordnete Einschränkungen. Hier ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2b LuftVG eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich bei Gebäude- bzw. Baugerätehöhen von mehr als 100 m über Normalhöhennull (ü. NHN), bei Geländehöhen im Plangebiet von bis ca. 54 m ü. NHN.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 LuftVG des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Derzeit ist von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation geplant, auch für den Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder einen Bauschutzbereich gemäß § 12 ff. des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) festzulegen.

Sollte ein Bauschutzbereich für den Sonderlandeplatz Finkenwerder eingerichtet werden, wäre das Gebiet im Erfassungsbereich und wie folgt betroffen: Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a LuftVG ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn – im Umkreis von 4 Kilometer um den Flugplatz-Mittelpunkt (Finkenwerder) - Bauwerke eine Höhe von 25 Metern über Normalhöhennull (NHN) überschreiten. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass aufgrund der Geländehöhe von bis zu ca. 55 m über Normalhöhennull (NHN) bei den meisten Bauwerken die Luftfahrtbehörde zu beteiligen wäre. Das gilt auch für temporäre Hindernisse, wie z. B. bei der für die Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

3.3 Angaben zur Lage und zum Bestand

Die Angaben zum Bestand werden auf die wesentlichen städtebaulichen Merkmale des Plangebiets beschränkt. Details zum Bestand der Parkanlage sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3.1 Lage und Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplans Blankenese 42 entspricht mit Ausnahme der südwestlichen Grundstücke im Wesentlichen der ursprünglichen Ausdehnung des Baur's Park. Die südwestlichen Flurstücke 675, 676, 677, 678 und 679 wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Zwar sind auch diese Grundstücke Bestandteil der Parkanlage, doch gilt für diesen Bereich ein Planrecht, das bereits eine ausreichende Sicherung der Grünflächen festsetzt. So werden im Teilbebauungsplan 995 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 195) die o.g.

Grundstücke als „Neue öffentliche Park- und Grünanlagen“ festgesetzt. Eine Änderung des Teilbebauungsplans war daher nicht erforderlich.

Im Westen schließt das Plangebiet wieder am Bours Weg ab. Im Norden wird das Plangebiet von der Elbchaussee und der Ostgrenze des Flurstücks 1796 (Bours Park), den Nordgrenzen der Flurstücke 658 bis 662 der Gemarkung Blankenese, dem Bours Park sowie der Elbchaussee auf Höhe der Hausnummern 563, 565 und 567 begrenzt. Im Westen endet das Plangebiet am Mühlenberger Weg sowie der Ostgrenze der Flurstücke 2448, 2447 und 1825. Im Süden wird es von der Südgrenze des Flurstücks 1825, Westgrenze des Flurstücks 686, Südwestgrenze des Flurstücks 674, Südgrenze des Flurstücks 673, Südostgrenze des Flurstücks 667 und über das Flurstück 679 der Gemarkung Blankenese begrenzt.

Die vorhandenen Baugebiete sind vollständig erschlossen. Versorgungsleitungen befinden sich in den umliegenden Straßenverkehrsflächen. Auch innerhalb des Parks verlaufen mehrere Trassen von Mischwassersielen und Gas-Niederdruckleitungen. Soweit diese nicht innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, wurden sie in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3.2 Höhenverhältnisse

Durch seine Lage am Geesthang und die Gestaltung der historischen Gartenanlage weist das Plangebiet eine bewegte Topographie auf. Der Süden des Plangebiets am Elbuferweg liegt auf rund 5,1 Meter über Normalhöhennull (m ü NHN), das Gelände steigt dann in nordwestliche Richtung stetig an bis zu einer Höhe von ca. 54 m ü NHN. Innerhalb dieser Hanglage bestehen künstliche Erhebungen, wie der „Kanonenberg“ mit ca. 46 m ü NHN, der Hügel des ehem. „Japanischen Schirms“ mit ca. 46 m ü NHN und der Fahnenplatz am westlichen Rand des Plangebiets.

3.3.3 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das Plangebiet wird von der im 19. Jahrhundert angelegten Parkanlage Bours Park mit seinen teilweise erhaltenen Gestaltungselementen bestimmt.

Innerhalb der historischen Parkanlage befinden sich Villen und Landhäuser überwiegend aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts, die im Park verstreut angeordnet und über zum Teil asphaltierte oder gepflasterte Parkwege erschlossen sind. Vereinzelt wurden in den letzten Jahrzehnten Altbauten durch Gebäude neueren Baustils ersetzt und Nebengebäude errichtet. Im Übergang zu den Baustrukturen an der Elbchaussee befindet sich im Nordwesten eine Reihe kleinerer Landhäuser, die über die historische Lindenallee erschlossen werden. Südlich dieser Allee liegt ein Bereich mit z.T. reetgedeckten Landhäusern in der Art des Heimatstils der dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine großbürgerlich villenartige Bebauung am Elbhang an, westlich beginnt das Blankeneser Treppenviertel mit seiner kleinteiligen Bebauung und engen Gassen.

3.3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind geprägt durch die Parkanlage am Geesthang. Auf Grund des nur sehr geringen Anteils baulich genutzter Flächen besitzt die Parkanlage einen hohen ökologischen Wert und bietet gute Lebensräume für die Flora und Fauna.

Diese Parkanlage wird im Rahmen der allgemeinen Pflügetätigkeit des Bezirks unterhalten.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (§§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB) ist bei Aufstellung eines Bauleitplans ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den kulturhistorisch wertvollen ehemaligen Landhausgarten Baur, der heute teils als öffentliche Grünfläche genutzt und teils parzelliert und bebaut ist, im Sinne eines vorliegenden Entwicklungskonzepts zu erhalten und vor baulichen Veränderungen zu schützen. Der Bebauungsplan weist daher überwiegend öffentliche und private Grünflächen aus.

Die vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich in unterschiedlicher Weise berücksichtigt: Für die Bebauung an der Elbchaussee, die im bisher gültigen Baustufenplan als offene, zweistöckige Wohnbebauung ausgewiesen war, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt werden. Für die übrige vorhandene Bebauung, die sich bisher laut Baustufenplan überwiegend im Außengebiet befand, werden Einzelfestsetzungen getroffen, die den baulichen Bestand in seiner heutigen Ausdehnung festschreiben. Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die jeweils der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Eine bauliche Entwicklung über das bestehende Maß hinaus wird somit unterbunden bzw. diese ist nur in einem stark eingeschränkten Umfang möglich. Zusätzlich wird für die orts- und landschaftsbildprägenden Gebäude aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt ein Erhaltungsbereich ausgewiesen, so dass auch auf eine Änderung innerhalb der bestehenden Bauflächen im Sinne der oben genannten Zielsetzung Einfluss genommen werden kann.

Ergänzend werden im Bebauungsplan gestalterische Vorschriften für bauliche Veränderungen festgesetzt. Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und in der Wahl der Baumaterialien in das besondere Umfeld des Baur Park einfügen.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Das Plangebiet umfasst im Kern das Gebiet der historischen Parkanlage Baur Park mit stark durchgrüntem Wohngebiet im Stadtteil Blankenese, welches überwiegend durch eine Villenbebauung geprägt ist.

Das Gebiet liegt südlich der Elbchaussee, welche historisch als zentrale Verbindungsstraße zwischen Blankenese und Altona fungiert. Die weiteren Straßen Baur Park und Mühlenberger Weg übernehmen in ihrer Bedeutung eine nachgeordnete Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehr. Im Süden grenzt die Elbe als Bundeswasserstraße an, die am Elbufer von einer wichtigen überörtlichen Grünverbindung für die Naherholung begleitet wird.

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 15,8 ha weist folgende Nutzungen aus: Reine Wohngebiete (ca. 1,9 ha), Allgemeine Wohngebiete (ca. 0,3 ha), ein Sondergebiet (ca. 0,2 ha), Straßenverkehrsflächen (ca. 0,7 ha) und Grünflächen (ca. 12,7 ha). Von den Grünflächen werden ca. 5,1 ha als Private Grünflächen und ca. 7,6 ha als Parkanlage (FHH) bzw. als Erholungsfläche (FHH) festgesetzt.

Für vier Wegeverbindungen werden textliche Festsetzungen zur Sicherung von öffentlichen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten getroffen.

Mit dem Bebauungsplan werden ferner verschiedene Festsetzungen zur angepassten Gebäudenutzung und zur gelenkten baulichen Entwicklungsmöglichkeit im Sinne des Planungsziels getroffen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Einzelgebäuden und Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt.

Der Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgärten im nordöstlichen Plangebiet zur Elbchaussee sichert sowohl das besondere Stadt- und Straßenbild als auch die Durchgrünung des Gebiets.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist kein Bedarf an Grund und Boden verbunden, der über den Umfang hinausgeht, der nicht bereits nach bisher geltendem Planungsrecht möglich ist. Der Plan ordnet und beschränkt eher die bisherigen Möglichkeiten zur Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden. Konkret geplante Bauvorhaben sind mit dem Plan nicht verbunden.

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die über das BauGB hinaus für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Berücksichtigung
Mensch	Landschaftsprogramm Hamburg, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV).	Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt der historischen Parkanlage sowie zum Lärmschutz
Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsprogramm Hamburg, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)	Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt der historischen Grünstrukturen
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg	Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt der historischen Grünstrukturen
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Festsetzungen zur Begrenzung weiterer Flächenversiegelungen und zum Erhalt der historischen Parkanlage
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG), Hamburgisches Wassergesetz (HWaG), Landschaftsprogramm Hamburg, Regenwasser Infrastrukturanpassungsprogramm Hamburg (RISA)	Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen und zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser, Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Bereichs an der Elbe
Tiere und Pflanzen einschließlich Ar-	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet so-

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Berücksichtigung
tenschutz	Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG), Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg mit Fachkarte Arten- und Biotopschutz	wie Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt der historischen, denkmalgeschützten Parkanlage
Landschaft und Stadtbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG), Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet und Sicherung der Grünstrukturen, Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und der Parkanlage
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen

Schutzgut Mensch

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der umfangreichen Park- und privaten Grünstrukturen tragen zur hohen wohnungsnahen Erholungsfunktion des Gebietes bei.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Zur Sicherung dieser Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse wird für die Gebäude an der Elbchaussee eine Lärmschutz-Festsetzung getroffen.

Schutzgüter Luft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

In § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den Zielen wird im Bebauungsplan z.B. durch umfassende Begrünungsfestsetzungen, die das Kleinklima und die Luftreinhaltung sichern, entsprochen.

Schutzgut Boden

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu

überlassen. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Diese Grundsätze werden im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Detail geregelt und näher ausgeführt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der Bebaubarkeit von bisher vegetationsoffenen Flächen werden die vorgenannten Ziele eingehalten.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. § 5 Abs. 1 WHG beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Für den vorsorgenden Grundwasserschutz und einen ausgeglichenen Niederschlags-Haushalt ist gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Nach § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), kann bestimmt werden, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist und nicht in das Sielsystem eingeleitet werden darf.

Entsprechend dieser Zielsetzungen werden Festsetzungen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers, zur versickerungsfähigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie zur Begrenzung der Flächenversiegelungen getroffen.

Ein südlicher Teil des Plangebiets liegt in den hochwassergefährdeten Bereichen im Tidegebiet der Elbe gemäß § 53 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) und werden entsprechend gekennzeichnet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Nach § 1 Abs. 2 und 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten u. a. auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG sind die Ziele des besonderen Artenschutzes geregelt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Der Bours Park ist Teil eines Landschaftsschutzgebiets, daneben gilt die Baumschutzverordnung.

Entsprechend der vorgenannten Ziele in den Fachgesetzen und Fachplanungen sowie auf Grund des Ziels der Bebauungsplanung wird der hochwertige Grünbestand erhalten und geschützt. Es werden Festsetzungen zur beschränkten baulichen Weiterentwicklung des Gebietes und zur weiteren gesicherten Durchgrünung des Gebietes getroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit den nach dem Entwurf des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Vorhaben

Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Da mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Planrecht keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung planerisch vorbereitet werden, müssen keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Verbotes bestimmter Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten und ihrer Habitate werden im Rahmen der Planung geprüft, kommen aber zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die besondere Maßnahmen des Artenschutzes erfordern.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, Bäume und Gehölzstrukturen sind gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u. a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vor.

Der Bours Park ist eine denkmalgeschützte Parkanlage und Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Außerhalb davon gilt die Baumschutzverordnung.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Bours Parks als denkmalgeschützte Parkanlage, den weiteren denkmalrechtlichen Übernahmen von Gebäuden und Ensembles sowie Festsetzungen von städtebaulichen Erhaltungsbereichen, den beschränkten Erweiterungsfestsetzungen für die bestehenden Wohnhäuser und den umfassenden Erhaltungsgeboten für Gehölzflächen und Einzelbäume sowie den weiteren Begrünungsmaßnahmen werden umfassende Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung des besonderen Stadtbildes getroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Gebiet beachtet und durch die nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles sowie der Parkanlage Bours Park und durch die Festsetzungen von städtebaulichen Erhaltungsbereichen umgesetzt. Für die weiteren Wohngebäude im Plangebiet werden darüber hinaus Beschränkungen in der weiteren baulichen Ausdehnung erlassen, so dass das bestehende und zu erhaltende städtebauliche Bild gesichert werden kann.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Zur Bestandserfassung und -bewertung bzw. zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden insbesondere folgende Gutachten herangezogen:

Fachgutachten	Schutzgut- Bezug	Thematischer Bezug
Entwicklungsplanung für Bours Park in Hamburg-Blankenese (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH 2005, im Auftrag der FHH – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachamt für Stadtgrün und Erholung)	Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Entwicklungsplanung für die öffentliche Grünanlage Bours Park
Denkmalpflegerische Inventarisierung von Teilen des historischen Bours Park in Privatbesitz (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH 2005, im Auftrag der FHH - Kulturbehörde, Denkmalschutzamt)	Boden, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sons-	Gutachten zur Untersuchung des denkmalpflegerischen Wertes ausgewählter städ-

	tige Sachgüter	tebaulicher Strukturen im Plangebiet
Gehölkartierung (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH 2006, im Auftrag der FHH - Bezirksamt Altona, Naturschutzreferat). Hierzu Vermerk über die Überprüfung des zu erhaltenden Baumbestands im Bebauungsplangebiet Blankenese 42 (FHH - Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung 2018)	Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Bestandskartierung sowie Ermittlung und Darstellung des erhaltenswerten Baumbestandes
Bebauungsplan Blankenese 42, Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrsgeräuschen (FHH - Behörde für Umwelt und Energie 2018)	Mensch	Bestandsaufnahme des Straßenverkehrslärms an der Elbchaussee
Biotopkartierung der Stadt Hamburg - Auszug (FHH - Behörde für Umwelt und Energie), fortlaufend aktualisiert und veröffentlicht im Geoportal der Stadt Hamburg (GeoOnline) unter: http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/?mddid=D7B5CCBB-1F03-4482-AB59-26F2F7972547	Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Landschaft und Stadtbild	Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotopstrukturen
Grundwasser – Flurabstandskarte: "Minimaler Grundwasserflurabstand zum oberflächennahen Grundwasserleiter des hydrologischen Jahres 2008" fortlaufend aktualisiert und veröffentlicht im Geoportal der Stadt Hamburg (GeoOnline) unter: http://www.hamburg.de/flurabstandskarte/	Wasser, Boden	Bestandsaufnahme des vorhandenen Grundwasserflurabstandes

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen vor:

Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Schutzgut-Bezug	Spezifischer thematischer Bezug
FHH - Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung / Kampfmittelverdacht, Stellungnahme von 2011	Mensch, Boden	Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ist nicht ausgeschlossen
FHH – Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer, Geschäftsbereich Gewässer und Hochwasserschutz, Stellungnahme von 2011	Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere	Hochwasserschutz im Uferbereich der Elbe
FHH – Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt Innovations- und Strukturförderung, Mittelstand, Hafen/ Abteilung Hafen, Logistik, Luftverkehr/ Referat Luftverkehr, Stellungnahme von 2012	Mensch	Bau- und Anlagenschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz des Sonderlandeplatzes Finkenwerder
FHH – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, Stellungnahme von 2012	Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaft und Stadtbild, Fläche, Boden, Kultur- und sonstige Sachgüter, menschliche Gesundheit	Darstellung des Plangebietes im Landschaftsprogramm sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz, Ausschluss von Hecken, Grunddienstbarkeiten und Baulasten, Planungsalternativen, Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen und Tiere,

		Beschreibungen zu Umweltauswirkungen der Planung, Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgut Mensch, Denkmalschutz, Gestalterische Festsetzungen, Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege, Begrünungsmaßnahmen
FHH – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Stellungnahme von 2018,	Mensch	Einschätzung zur Verkehrslärmbelastung, Lärmschutzfestsetzung
FHH – Behörde für Umwelt und Energie, Lärmbekämpfung Fluglärm, Stellungnahme von 2018,	Mensch	Hinweise zu Flug- und Gewerbelärmbelastungen durch das Airbuswerk / den Sonderlandeplatz Finkenwerder

Ferner liegen aus der Öffentlichkeit mehrere umweltrelevante Stellungnahmen vor:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Schutzgut-Bezug	Spezifischer thematischer Bezug
Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind seitens eines Bürgervereins sowie zahlreicher Bürger eingegangen.	Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in Vorgärten,</p> <p>die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen bzw. Parkanlagen,</p> <p>die Abgrenzung und Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles (Historischer Landschaftspark mit seinen verschiedenen Elementen wie den Zäunen),</p> <p>die Unterschutzstellung von Grundstücksteilen als Teil eines Gartendenkmals,</p> <p>die Abgrenzung der Erhaltungsbereiche,</p> <p>die Beschränkungen zur Dachform und –neigung sowie die Pflicht einer Dachbegrünung auf Flachdächern,</p> <p>die Begrenzung von Zaunhöhen,</p> <p>die Pflicht zur Eingrünung von Stellplätzen durch Hecken und von Carports, Garagen und Pergolen mit Kletterpflanzen,</p> <p>die Pflicht zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Stellplätzen und Wegebelägen,</p> <p>die Pflicht zur Herstellung von Stützmauern mit einer Ansicht aus Feldsteinen / behauenen Findlingen,</p> <p>Pflicht zur Verwendung heller Farbtöne für Außenfassaden von Putzbauten,</p> <p>Pflicht zum Erhalt von Einzelbäumen und zur</p>

		<p>Ersatzpflanzung bei Abgang, Verbot von Aufgrabungen und Geländeaufhöhungen im Wurzelraum zu erhaltender Bäume, Lärm-, Abgas- und Verkehrsbelastung durch das festgesetzte Sondergebiet „Konferenz- und Seminarzentrum“ auf dem Katharinenhof und den Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des historischen Parks, die Abbildung des baulichen Bestandes, die Abbildung von Wegenetzen, Gehölzbestand und Raumstrukturen, die Festsetzung von Reinen Wohngebieten sowie zum Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, dem Erhalt von Blickbeziehungen zur Elbe, zur sozialgerechten Bodennutzung, zur Verkehrssicherheit.</p>
--	--	--

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

4.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der hervorragenden Versorgung von Blankenese und Nienstedten mit öffentlichen und privaten Grünanlagen wird der Bours Park vergleichsweise extensiv als Naherholungsgebiet genutzt. Spazieren gehen, oft mit Hunden, und Erholung in der Natur sind die häufigsten Freizeitbeschäftigungen im Park, wobei die Aussichtsplätze die besonderen Attraktionspunkte darstellen. Vereinzelt sind im Hangbereich auch Mountainbike-Fahrer unterwegs.

Die große Rasenfläche südöstlich des Katharinenhofs dient gelegentlich als Fläche zum Lagern und Sonnenbaden. Im Winter wird das steilere Südostende der großen Wiese bei geeignetem Wetter gern zum Rodeln benutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bewohnte Häuser mit überwiegend großen, umgebenden Gärten entlang der Straßen Elbchaussee und Mühlenberger Weg im Norden, Strandweg im Süden und Bours Park in der Mitte des Plangebiets.

Lärm

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Blankenese 42 wurden die bestehenden Lärmimmissionen überprüft. Eine schalltechnische Untersuchung der Behörde für Umwelt und Energie zu Verkehrsgeräuschen im Plangebiet vom Juni 2018, stellt auf Grundlage der hamburgischen strategischen Lärmkartierung von 2017 fest, dass von einer deutlichen Vorbelastung für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 auszugehen ist: Für die Gebäude sind Lärmwerte von 64 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts auf der dem Straßenverkehr zugewandten Seite der Häuser errechnet worden. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet können aufgrund der festgestellten Lärmpegel für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 nicht eingehalten werden.

Die übrigen an das Plangebiet angrenzenden bzw. im Plangebiet verlaufenden Straßen sind so gering befahren, dass davon auszugehen ist, dass keine Lärmgrenzwerte überschritten werden.

Der Flugverkehr sowie die Betriebsgeräusche des nahe gelegenen Airbuswerkes in Finkenwerder sowie die direkt über dem Plangebiet verlaufende Flugroute „Niendorf/ Blankenese“ des ca. 14 km entfernten Flughafens Hamburg (Fuhlsbüttel) bilden eine potentielle Lärmquelle. Vom Flughafen Hamburg sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb der Fluglärmschutzbereiche (gemäß Fluglärmschutzverordnung Hamburg, bekannt gemacht am 02. März 2012) für den Flughafen Hamburg liegt. Das Airbuswerk mit dem Sonderlandeplatz Finkenwerder liegt auf der anderen Elbseite südöstlich vom Plangebiet. Die Flug- und Gewerbelärmbelastungen des Airbuswerkes sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Airbus Start- und Landebahnverlängerung untersucht worden. Die Flug- und Gewerbelärmbelastungen des Airbuswerkes stellen demnach nur geringe Beeinträchtigungen auf das Plangebiet dar (siehe Planfeststellungsbeschluss Airbus Start- und Landebahnverlängerung vom 29.04.2004).

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am stark durchgrünten Elbhang, trotz der Lärmbelastungen entlang der Elbchaussee, insgesamt einen hohen Wert für das Schutzgut Mensch auf, welcher sich insbesondere auf den Wohn- und Naherholungswert des Gebietes bezieht.

4.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Entlang der Elbchaussee wird für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 der Schutz der Wohnräume durch eine Lärmschutz-Festsetzung zur Grundrissgestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt. Bei einem Neubau oder wesentlichen Änderung der Gebäude ist diese Festsetzung zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und umzusetzen.

Ein Anstieg der Lärmbelastung ist wegen der weitgehend bestandsorientierten Planung nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bildet die für den Katharinenhof im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung ausnahmsweise zulässige und auch vorgesehene gastronomische Nutzung mit Außen-gastronomie, die jedoch in ihrer Relevanz gering einzustufen ist, weil die mögliche Nutzung räumlich entfernt von der weiteren Wohnbebauung stattfindet.

Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die bestehenden, wertvollen Wohn- und Naherholungsstrukturen gesichert werden.

4.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Für Anwohner an der Elbchaussee wird mit den getroffenen Lärmfestsetzungen dafür gesorgt, dass im Rahmen von Neubebauungen und wesentlichen Umbauten zukünftig gesündere Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Die gastronomische Nutzung im Sondergebiet erfolgt innerhalb der Remise, wobei die Außen-gastronomie an deren Südostfassade angeordnet werden soll. Diese Fassade ist den vorhandenen Wohnnutzungen abgewandt, so dass Konflikte nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Baugenehmigung immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt. Insbesondere ist die Anlage so zu betreiben, dass durch den Lärmbeitrag der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bemessen sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist zudem die Auflage, dass im Fall von berechtigten Beschwerden aus der Nachbarschaft durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen ist, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

4.2.2 Schutzgut Luft

4.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Eine erhöhte Luftschadstoffbelastung durch das etwa 2 km südöstlich liegende Airbuswerk Finkenwerder wäre im Plangebiet denkbar. Aufgrund der vorherrschenden Westwinde in Hamburg wird eine Beeinträchtigung mit Triebwerkabgasen jedoch selten auftreten und insgesamt gering sein.

Da keine genauen Daten über bestehende Belastungen des Plangebiets mit Luftschadstoffen vorliegen, wird eine vergleichende Betrachtung mit der nächstgelegenen Messstelle vorgenommen.

Die nächstgelegene Messstation des Hamburger Luftmessnetzes (HaLm) befindet sich etwa 2,5 km westlich des Plangebiets. Gemessen werden hier die Komponenten Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Ozon (O₃) (HaLm 2005). Seit Messbeginn 1998 erreichte in dem untersuchten Gebiet keiner der gemessenen Werte einen EU-Grenzwert (HaLm 2006).

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Schiffsabgase ist nicht zu erwarten, weil das Hafengebiet mit dem starken Schiffsverkehr weiter östlich liegt und die Elbe sich hier mit dem Mühlenberger Loch verbreitert, womit eine verstärkte Verteilung und Verdünnung von Schadstoffen einhergeht.

Zudem ist das Plangebiet mit seiner großen Parkanlage und den weiteren umliegenden Grünflächen sowie der Elbe als lufthygienischer Entlastungsraum sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet einzustufen.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Luft insgesamt einen hohen Wert auf.

4.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit einer erhöhten Luftbelastung ist in dem Plangebiet nicht zu rechnen, da keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden und somit das Verkehrsaufkommen nicht zunehmen wird.

4.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß dem Landschaftsprogramm Hamburg gehört das Plangebiet als Parkanlage zu den bioklimatischen Entlastungsräumen und dient als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Lediglich die bebauten Bereiche des Plangebiets sind leicht stadtklimatisch beeinflusst. Je nach Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Gebäude und Nebenanlagen wird tagsüber über diesen Flächen die Aufheizung gefördert und nachts die Abkühlung verringert. Durch die Nähe zur Elbe ist das Klima im Plangebiet milder als im Hinterland. Temperatur und Luftfeuchtigkeit sind vergleichsweise ausgeglichen. Hinsichtlich der Windverhältnisse dominieren im Jahresmittel elbparallele Luftströmungen aus Westen.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Klima insgesamt einen hohen Wert auf.

4.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da der Bebauungsplan dem Grünflächenerhalt dient und keine weiteren Bauflächen ausgewiesen werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt auf der Hamburger Geest am südexponierten Abhang zum Elbtal. Dies bedingt Höhenunterschiede innerhalb dieser Fläche von 50 m zwischen der Elbchaussee im Norden und dem Strandweg im Süden.

Das Gelände gliedert sich in drei Reliefformen: Der nördliche Teil einschließlich der Grundstücke belegen Bours Park 2, 3 und 6 sowie Bours Park 36 und 38 besitzen ein leichtes Südgefälle, vorwiegend ist das Gelände aber eben. Im Osten und Süden besteht das Gebiet dagegen aus bis zu 20 m tief abfallenden, stark zerklüfteten Geesthängen. Im Bereich des Strandwegs ist den Geesthängen eine ebene Fläche vorgelagert.

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebiets ist von der vorletzten Eiszeit (Saale-Kaltzeit) geprägt und liegt an der Grenze zwischen der lehmigen Grundmoräne, die sich von Altona bis Nienstedten erstreckt und dem Schmelzwassersand-Gebiet von Blankenese. Im Gebiet finden sich entsprechend als Bodengesellschaften Braunerden und Podsole im Übergang zu Parabraunerden und Pseudogleyen. Als Bodensubstrat Sand bis lehmiger / schluffiger Sand.

Durch die überwiegende Nutzung als Grünanlage und die nur vereinzelte Bebauung ist der Versiegelungsgrad gering. Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch die Parkgestaltung und die Errichtung von Gebäuden und Wegen sind stellenweise vorhanden, aber insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Das Altlasthinweiskataster verzeichnet im Plangebiet keine Flächen.

Für das Schutzgut Boden weist das Plangebiet insgesamt einen hohen Wert auf, wobei dieser Wert sich insbesondere auf die anteilig großen unversiegelten Grünflächen und die historische Parkanlage bezieht.

4.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche wird eine über den derzeitigen Bestand hinausgehende Bodenversiegelung unterbunden. Somit ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan Blankenese 42 zu rechnen.

4.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Zur Verringerung von negativen Auswirkungen auf den Bodenfunktionen werden textliche Festsetzungen zur Herstellung von Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie zur örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers getroffen.

4.2.5 Schutzgut Wasser

4.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächenwasser:

Im gesamten Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Niederschläge versickern bzw. werden über die Kanalisation abgeleitet. Der südliche Bereich des Plangebiets mit Teilflächen der Flurstücke 685 und 686 Blankenese befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der Elbe.

Grundwasser:

Die unterhalb des bindigen Moränenmaterials anstehenden Schmelzwassersande bilden den Grundwasserleiter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Elbe entlang des Geländegefälles.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Grundwasseroberfläche relativ konstant in einem Abstand von 40 bis 50 m unter Geländeoberkante. Im südlichen Bereich vermindert sich der Flurabstand des Grundwassers entsprechend dem Geländere relief und beträgt am Elbufer nur wenige Dezimeter (Die Flurabstandskarte ist über folgenden Link im Geoportal der Stadt Hamburg (GeoOnline) abrufbar: <http://www.hamburg.de/flurabstandskarte/>). Die Elbwasserstände wirken sich in diesem Bereich stark auf den Verlauf der Grundwasseroberfläche aus.

Da über die Hälfte der Planfläche als private Grünflächen und öffentliche Parkanlage genutzt wird, ist das Gebiet nur in einem sehr geringen Maße durch anthropogene Verunreinigungen betroffen. Grundwasserbelastungen durch Schwermetalle oder Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten, weist aber nach dem Landschaftsprogramm aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit auf.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Wasser einen hohen Wert auf, wobei hier die großen unversiegelten alten Grünflächen im Elbhang bzw. am Elbufer herauszustellen sind.

4.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten Bebauung wird eine weitergehende bauliche Entwicklung verhindert. Somit ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan Blankenese 42 zu rechnen.

4.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Zur Verringerung von negativen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden textliche Festsetzungen zur Herstellung von Wegeflächen in wasserdurchlässigem Aufbau und zur örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers getroffen.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

4.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Lebensräume/ Biotope

Die Bestandsbeschreibung beruht auf den Daten der flächendeckenden und fortlaufenden Biotopkartierung der Stadt Hamburg, veröffentlicht im Geoportal der Stadt ter: <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/?mdid=D7B5CCBB-1F03-4482-AB59-26F2F7972547>.

Die Benennung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2011. Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Im Bereich des Elbtalhangs wird knapp ein Drittel der Gesamt-Planfläche von einem Buchenwald basenarmer Standorte (WMS) eingenommen. Aufgrund vieler kleiner, unterschiedlich alter Auslichtungen im Geesthangbereich ist dieser Bestand strukturreich und weist eine ausgeprägte Artenvielfalt auf. Vorherrschend sind alte Rotbuchen, selten Stieleichen, Linden und Hainbuchen. Das Unterholz besteht aus einem spärlichen Bewuchs von Holunder. Den Bodenbewuchs bilden Springkraut und Gräser. In den lichtereren Randzonen und an Sichtschneisen nahe des Kanonen-

bergs wachsen Ahornverjüngungen, Brombeeren, Himbeeren und Brennnesseln. Vereinzelt treten Zierstrauchanpflanzungen wie Rhododendron und Schneebeeren auf. In diesem Bereich bilden die Krautschicht Boden deckende Gräser, Springkraut und verschiedene Ruderalpflanzen. Der Bestand wird als wertvoll (Wertstufe 6 auf der neunteiligen Skala der Hamburger Biotopkartierung) beurteilt.

Die übrige öffentliche Grünanlage wird als Alter Landschaftspark (EPL) bzw. waldartige Parkanlage (EPW) beschrieben. Das Elbufer wird als naturnahe Grünanlage (EPA) beschrieben. Es handelt sich um die regelmäßig gemähten Parkrasen um den Katharinenhof bzw. die extensiv gepflegten, gelegentlich überfluteten Wiesen an der Elbe. Die nicht als Wald, sondern als Parkanlage kartierten Bereiche der öffentlichen Grünanlage werden als noch wertvoll (Wertstufe 5) eingestuft.

Die vorhandene Bebauung des Plangebiets wird im zentralen, südlichen und östlichen Teil als Villenbebauung (BNV) klassifiziert. Charakteristisch sind große, waldartige Gärten mit z.T. ungenutzten bzw. extensiv genutzten Bereichen. Sie werden dennoch als verarmte Biotope (Wertstufe 4) eingestuft. Gleiches gilt für die Einzelhausbebauung (BNE) an der Elbchaussee und am Mühlenberger Weg nördlich des Katharinenhofs. Die Häuser Bours Park 1, 14, 16, 18 und 20 werden sogar als verdichtete Einzelhausbebauung (BNO) klassifiziert und entsprechend schlechter bewertet (stark verarmt, d.h. Wertstufe 3).

Als linienförmige Biotope wurde die Lindenallee an der Straße Bours Park als Baumreihe (HEA) aufgenommen und ein Einzelbaum (HEE) auf dem Grundstück Bours Park 3 als besonderes Einzelbiotop herausgestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 14 Absatz 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

Tiere und Pflanzen

Die Lage am Rande des verdichteten Stadtraums entlang der Elbe und die lokale Prägung als alte Parkanlage und stark durchgrüntes Wohngebiet mit einem relativ geringem Versiegelungsgrad lassen hier im Rahmen einer Potenzialabschätzung insgesamt eine angepasste aber bereits vielfältigere Flora und Fauna mit vorwiegend stadtrandtypischen Tier- und Pflanzenarten erwarten, die aber bereits einen größeren Anteil an Tieren aufweist, welche als störungstolerantere Bewohner lichter Laubwälder gelten können (Altholzbewohner wie besondere Käferarten, einige höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse möglich).

Aus floristischer Sicht sind die bedeutenden, alten Baumbestände im Gebiet hervorzuheben, die vorwiegend aus standortheimischen Gehölzarten gebildet werden. Im Rahmen der allgemeinen, naturnahen Parkpflege bemüht sich das Bezirksamt zunehmend, einen gewissen Teil an Alt- und Totholz mit seinem hohen Wert für seltene, altholzbewohnende Tiere im Gebiet zu belassen. Besonders zu schützende Vorkommen seltener oder besonders geschützter Pflanzenarten sind derzeit nicht bekannt.

Für die Ermittlung und Bewertung besonders erhaltenswerter Bäume und Baumgruppen im Plangebiet wurde im Jahr 2006 ein Landschaftsplanerisches Gutachten (Gehölzkartierung) erstellt. Die festgestellten, besonders erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt worden. Im Rahmen der Durchführung des Ergänzenden Verfahrens wurde vom Bezirksamt eine Überprüfung des geplanten zu erhaltenden Baumbestandes durchgeführt (Vermerk des Bezirksamts Altona, Abteilung Landschaftsplanung über die Überprüfung des zu erhaltenden Baumbestands vom 21.06.2018).

Bei der bestehenden, hochwertigen Biotopstruktur ist es zu erwarten, dass für die Artengruppe der besonders geschützten europäischen Vogelarten über häufige Arten hinaus z.B. auch ein-

zelle in Hamburg gefährdete oder streng geschützte Vogelarten wie der Grauschnäpper oder der Grünspecht als Brutvögel vorkommen können.

Bezogen auf die Säugetiere ist es zu erwarten, dass es Einzelvorkommen der gesetzlich streng geschützten Fledermausarten in den älteren Bäumen mit Baumhöhlungen gibt. Konkrete Hinweise hierauf liegen aber zurzeit nicht vor.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weist das Plangebiet eine hohe Wertigkeit auf, weil hier große Flächenanteile historischer Parkstrukturen mit großen alten Bäumen vorhanden sind, die sich vom Elbhang bis an das Elbufer herunterziehen. Diese vom Biotopwert bereits hochwertigen Strukturen bieten vielen heimischen Pflanzen und Tiere einen Lebensraum.

4.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Markante Einzelbäume und prägende Gehölzbestände werden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot versehen. Gehölze dürfen hier nur im Sinne der Gartendenkmalpflege entfernt werden, um beispielsweise Aussichten und Sichtbeziehungen zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Eine bauliche Entwicklung über das bisherige Maß hinaus wird durch den Bebauungsplan unterbunden. Somit ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Bebauungsplan zu rechnen.

Besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope sind voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach dem Naturschutzgesetz ergeben.

4.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Den milieubezogenen Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg zum Erhalt und zur Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände, zur Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen und dem Erhalt zusammenhängender Freiflächen entsprechen der dargestellten Milieus kommt der Bebauungsplan durch umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen nach. Der Baur Park bleibt erhalten und wird nun auch bauplanungsrechtlich gesichert.

Der schutzwürdige Baum- und Gehölzbestand wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Erhaltungsgebote gesichert. Die getroffenen Festsetzungen dienen auch dem Erhalt des schützenswerten Baum- und Gehölzbestands und der Sicherstellung der ökologisch wirksamen Biotopstrukturen, die wertvolle Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Der ökologische Wert von Nachpflanzungen wird über entsprechende Festsetzung zur Gehölzartenwahl und zur Mindestpflanzgröße und -dichte von Bäumen gesichert.

Bei Gebietsüberplanungen sind grundsätzlich nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Eine Beeinträchtigung dieser gesetzlich geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten.

Deswegen muss bei Um- und Neubauten sichergestellt sein, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten a) nicht unmittelbar beeinträchtigt oder getötet werden, b) in benachbarte Ersatzbiotope ausweichen können und c) als lokale Population nicht gefährdet sind.

Dies kann erreicht werden, indem bei Umbau oder Abbruch eines Bestandsgebäudes die möglicherweise beeinträchtigenden Bauarbeiten und die Baufeldräumung (Gehölzfällungen) außerhalb der allgemeinen gesetzlichen Schutzzeit nach § 39 Absatz 5 BNatSchG geschehen (nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres). Sollten örtliche Vorkommen besonders geschützter Tiere bekannt werden, die durch die Arbeiten geschädigt werden könnten, da insbesondere ein befristetes Ausweichen auf Nachbargrundstücke nicht zu erwarten ist, müssten vor Ort geeignete Maßnahmen zum Schutz der Population ergriffen werden (z.B. durch das Aufhängen von geeigneten Nistkästen oder Fledermausquartieren).

Entsprechend der Bebauungsplanung ist mit keinen größeren Eingriffen in den Gehölzbestand zu rechnen. Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, deren lokale Population durch die planrechtlich ermöglichten, räumlich beschränkten Veränderungen gefährdet werden könnten, sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

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

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet lässt sich aus landschaftsplanerischer Sicht in drei Landschaftsbildräume und zwei Stadtbildräume gliedern.

Im Nordosten am Mühlenberger Weg erstreckt sich eine große, den Park prägende Rasenfläche. In diesem ca. 3 ha großen Bereich bestimmen verschiedene, zum Teil sehr markante Einzelbäume, den Horizont.

Der zweite und größte Landschaftsbildraum wird von dem überwiegend stark bewaldeten, bzw. von großen Laubbäumen geprägten Geesthang zur Elbe gebildet.

Als dritter Erlebnisraum kann der Strandweg mit der historischen Promenade entlang der Elbe und der zur Elbe vorgelagerte Uferbereich, der als höhergelegene naturnahe Wiese mit einzelnen alten Weiden und Pappeln bewachsen ist, beschrieben werden kann.

Die vorhandene Bebauung besteht aus Villenbebauung auf großen, Baum bestandenen Grundstücken sowie Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im nördlichen Bereich ist die historische Lindenallee an der Straße Baur's Park Stadtbild prägend.

Das Plangebiet mit seinen unterschiedlichen Strukturen weist insgesamt einen hohen Wert für das Schutzgut Landschaft und Stadtbild auf.

4.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Fast das gesamte Plangebiet liegt innerhalb von festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereichen. Eine Änderung des Landschaftsbilds soll so vermieden werden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit auszuschließen.

4.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet deckt den größten Teil des kulturhistorisch wertvollen, ehemaligen Landhausgartens des Altonaer Kaufmanns Georg Friedrich Baur ab. Dieser gestaltete Anfang des 19. Jahrhunderts aus mehreren Grundstücken am Elbhang mit Hilfe des Architekten und Gartenkünstlers Joseph Jacques Ramée eine Parkanlage im Stil eines typischen Landschaftsgartens. Der Park wurde mit geschwungenen Wegen durchzogen, räumliche Strukturen aus Wiesen, Gehölzflächen und Solitärgehölzen geschaffen, Aussichtspunkte zur Elbe angelegt und eine Reihe zeittypischer Staffagebauten errichtet. So gab es beispielsweise eine chinesische Pagode, einen Monopteros (offener Rundbau mit Säulen), einen Ruinenturm, einen sog. japanischen Schirm und einen Teepavillon. Das wichtigste Bauwerk im Park ist das ab 1830 errichtete Landhaus, der sog. Katharinenhof, mit seinem Nebengebäude am Mühlenberger Weg. Der Park, der bis in die

1920er Jahre im Besitz der Familie Baur blieb, war weit über Altona hinaus berühmt und schon im 19. Jahrhundert zur Besichtigung an bestimmten Tagen dem Publikum geöffnet. Insbesondere die zahlreichen Aussichten von den Velorouten oder den Sitzplätzen auf die Weite der Elbstromlandschaft bis hin zu den Harburger Bergen oder zu anderen Punkten innerhalb der Parkanlage waren berühmt und sind von zahlreichen Künstlern beschrieben und festgehalten worden. Hervorzuheben ist auch die Einheit von Parkanlage und Uferpromenade (heute Strandweg) mit ihren zahlreichen Wegeverbindungen.

Ab Mitte der 1920er Jahre wurde ein Teil des historischen Parks parzelliert und mit Wohnhäusern in z.T. bewaldeten Gärten bebaut. Rund die Hälfte des historischen Parks mit dem ehemaligen Landhaus Baur konnte als öffentliche Grünanlage gesichert werden. Sowohl im bebauten als auch im öffentlichen Bereich des Plangebiets lassen sich jedoch noch Strukturen des damaligen Landschaftsparks finden. Hierzu zählen insbesondere die Topografie, die Lindenallee entlang des Baur's Park, die Uferpromenade am Strandweg mit der Stützmauer, der Zaunanlage und der Kastanienallee, die Zaunanlage an der Elbchaussee und am nördlichen Mühlenberger Weg, Teilbereiche des Baumbestands sowie verschiedene Solitärgehölze, der Serpentinweg vom Mühlenberger Weg zum Haus Mühlenberger Weg 11 sowie die zahlreichen Aussichtsplätze im Park. Von den historischen Parkarchitekturen sind nur noch der Katharinenhof und das zugehörige ehemalige Stallgebäude erhalten. Beide Gebäude sowie die noch vorhandenen Teile des den Park einst komplett eingrenzenden Zauns einschließlich Balustrade am Elbufer stehen heute unter Denkmalschutz.

Der Katharinenhof, ein zweigeschossiges Landhaus im spätklassizistischen Stil am nördlichen Rand des Plangebiets stand bis vor Kurzen im Eigentum der Stadt Hamburg und diente als Sitz des Ortsamts Blankenese. Das angrenzende, ehemalige Stallgebäude war bis Februar 2005 Sitz der Öffentlichen Bücherhalle Blankenese. Der Katharinenhof mit den unmittelbar angrenzenden Freiflächen ist verkauft worden und wird nun für eine Nutzung als Seminar- und Konferenzzentrum denkmalgerecht umgebaut.

Zum Denkmalschutz siehe Kapitel 3.2.4 und 5.1. Als wertmaßgebende Sachgüter sind im Gebiet die Wohnhäuser mit ihren zugeordneten Parkgärten zu erwähnen. Auf der Anhöhe des Kanonenbergs steht ein 40 m hoher Leuchtturm. Er bildet das Oberfeuer des Leuchtfeuers Blankenese und dient als Richtfeuer für die Elbschifffahrt.

Das Plangebiet mit den Resten der historischen und denkmalgeschützten Parkanlage weist somit einen besonders hohen Wert für das Schutzgut der Kultur- und sonstigen Sachgüter auf.

4.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Hauptziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Schutz der kulturhistorisch wertvollen Parkanlage vor weiterer Bebauung. Entsprechende Erhaltungsbereiche werden festgesetzt und denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen nachrichtlich übernommen. Somit kommt es zu keinen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

4.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

4.3 Planungsalternativen und Nullvariante

Ziel des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Parkanlage unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Eine vollständige Wiederherstellung der Parkanlage ist wegen der seit Jahrzehnten bestehenden verfestigten Wohnbebauung nicht möglich und würde den Belangen dieser Nutzung nicht gerecht. Die Einräumung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten hätte wiederum eine Beeinträchtigung der Parkanlage zur Folge. Daher bestehen zu der Planung keine grundsätzlichen Alternativen.

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde. Die Wohnbebauung befindet sich jedoch nach dem bestehenden Planrecht in einer öffentlichen Grünfläche. Die Erschließung ist ausschließlich über Sondernutzungsrechte gesichert. Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass diese planungsrechtlich diffuse Situation fortbestehen würde. Es besteht jedoch gerade vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele für den Park das Bedürfnis und die Notwendigkeit, die Situation für die Zukunft eindeutig zu regeln. Daher stellt ein Verzicht auf die Planung keine sinnvolle Alternative dar.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens sind umweltbezogenen Informationen anhand von vorliegenden Daten aktualisiert worden. Die Aktualisierung von Gutachten im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wird nicht als notwendig erachtet weil deren Ergebnisse und Kernaussagen auch weiterhin aktuell erscheinen und Bestand haben.

4.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (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. Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst den größten Teil des historischen Baur Park, der als herausragendes Beispiel für den Landsitz einer reichen Kaufmannsfamilie des 19. Jahrhunderts mit großem Garten im englischen Stil zu bewerten ist. Die historische Parkanlage ist heute teilweise öffentliche Grünfläche und teilweise mit Villen auf überwiegend parkartigen Grundstücken bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplans Blankenese 42 dient dem Schutz der noch vorhandenen historischen Parkstrukturen und der angrenzenden Flächen vor einer weiteren baulichen Veränderung. Mit dem Bebauungsplan werden besonders wertvolle Gehölzstrukturen gesichert. Eine erhebli-

che Beeinträchtigung von gesetzlich besonders geschützten Tieren oder Pflanzen wird nicht erwartet. Die Festsetzung einer Lärmschutzklausel für Gebäude an der Elbchaussee sichert ein gesundes Wohnumfeld bei zukünftigen baulichen Veränderungen der Gebäude. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter sind mit dieser Planung insgesamt nicht verbunden.

5. Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan hat zum einen das Ziel, den Bours Park als historischen Landschaftspark im Sinne des vorliegenden Entwicklungskonzepts zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Das Gutachten „Entwicklungsplanung für Bours Park in Hamburg-Blankenese“ (FHH 2005) kommt zu der Einschätzung, dass es sich bei dem Park um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 4 Abs. 1 ff. des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) handelt.

Der Bebauungsplan schafft durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, das vorliegende Entwicklungskonzept für den Bours Park im Sinne eines Landschaftsparks und unter Beachtung der denkmalpflegerischen Ziele für die Parkanlage umzusetzen. Das Entwicklungskonzept beinhaltet u.a. den Erhalt und die Freistellung bzw. Wiederherstellung der historischen Aussichtspunkte, den Erhalt und Wiederherstellung der historischen Wegeführung, die Freistellung ehemaliger Wiesenflächen sowie den Erhalt und die Ergänzung der historischen Alleen.

Im Jahre 1922 wurde zwischen dem Erwerber des Grundstücks und der damaligen Gemeinde Blankenese ein Vertrag geschlossen, der eine Parzellierung gestattete. Infolge dieses Vertrags sind seit den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts Teilflächen innerhalb des Parks parzelliert und bebaut worden. Inmitten des Parks befinden sich daher mehrere weitläufige, zumeist parkartig angelegte private Grundstücke mit großzügigen Landhäusern oder Villen, die über Parkwege erschlossen werden. Ziel des Bebauungsplans ist es daher zum anderen, weite Teile der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich in ihrem Bestand und in ihrem Erscheinungsbild zu sichern. Gleichzeitig sollen Festsetzungen getroffen werden, die wesentliche bauliche Erweiterungen ausschließen und gewährleisten, dass diese Grundstücke weiterhin als Bestandteil der Gesamtanlage Bours Park wahrgenommen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es letztlich, in städtebaulicher Hinsicht einen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Belang des historischen Landschaftsparks und den privaten Belangen der innerhalb dieses Parks bestehenden Wohnnutzung zu erreichen. Beides soll auch zukünftig als ein harmonisches Ganzes erlebt werden. Um die ortsbildprägenden Villen und Landhäuser im Plangebiet zu erhalten und das wertvolle Landschaftsbild vor negativen Beeinträchtigungen durch bauliche Veränderung zu bewahren, erfolgt zusätzlich die Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, vgl. hierzu Kap. 5.2.

Ergänzend sieht der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen vor, damit sich bauliche Veränderungen und Neubauten zurückhaltend und harmonisch in das parkartige Landschaftsbild einfügen. Die privaten Flächen innerhalb des Parks sollen nicht als abgeschottete Inseln erscheinen, sondern sich im Sinne des 1922 geschlossenen Vertrags gestalterisch in die Gesamtanlage des Parks integrieren.

5.1 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan umfasst den Bours Park, einen nach 1810 von J.J. Ramée angelegten Landschaftsgarten am nördlichen Elbhang. Es liegt ein im Jahre 2005 im Auftrag der Freien- und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt angefertigtes Gutachten vor: „Entwicklungsplanung für Bours Park in Hamburg – Blankenese“. Dieses Gutachten zeichnet die

historische Entwicklung des Parks nach, beschreibt die Veränderung, die Folge einer nach 1922 in Teilen erfolgten Parzellierung sind und nimmt eine denkmalpflegerische Bewertung vor.

Denkmalwert des im Bebauungsplan festgesetzten Ensembles Baur's Park¹

1802 bis 1817 erwarb der Altonaer Kaufmann Konferenzrat Georg Friedrich Baur auf dem Geesthang östlich von Blankenese elf Grundstücke, die er mit Hilfe des aus Frankreich stammenden Architekten und Gartenkünstlers Joseph Jacques Ramée im Zeitraum von fast 30 Jahren zu einer beachtlichen Anlage im Stil eines englischen Landschaftsgartens umgestalten ließ. Dem romantischen Geschmack der Zeit entsprechend, ließ Baur den Park mit zahlreichen Aussichtspunkten und mit Kleinbauten wie dem "chinesischen Turm", einer künstlichen Turmruine und einen Monopteros (offener Rundbau mit Säulen) schmücken. 1834 erhielt das durch Vorsetzen aus Stein befestigte Elbufer am Strandweg unterhalb des Parkgeländes ein schmuckvolles gusseisernes Geländer. Besonders wichtige Elemente waren verschiedene Aussichtsplätze, von denen weite Rundblicke in die Elbmarsch möglich waren.

1829-1836 wurde im nordöstlichen Teil des Parks das erst 1923 in „Katharinenhof“ umbenannte „Landhaus Baur“ errichtet. Architekt des klassizistischen Landhauses (Mühlenberger Weg 33) war Johann Matthias Hansen, der Neffe von Christian Friedrich Hansen. Ebenfalls nach Plänen von Johann Matthias Hansen ließ Baur 1839 das Stallgebäude am Mühlenberger Weg 35 errichten.

Nach dem Tode von Georg Friedrich Baur wurde der Besitz 1865 in ein Familienfideikommiss umgewandelt. 1922, als das Fideikommiss durch Gesetz aufgelöst worden war, wurde der Besitz an den Architekten Max Bach veräußert und unter Wahrung des Parkcharakters teilweise parzelliert und mit Einzelhäusern bebaut.

Das erste Gebäude, das nach dem Verkauf des Park-Geländes 1922 errichtet wurde, war das Gebäude Baur's Weg 10. Max Bach baute in dieser herausgehobenen Lage sein eigenes Wohnhaus. Das ehemalige Gasdruckreglerhäuschen (nicht Bestandteil des Bebauungsplans) mit darüber liegendem Pavillon am Strandweg 1 gehörte zu seinem Anwesen und wurde ebenfalls von ihm entworfen. In den folgenden Jahren und in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg entstanden weitere Bauten im Parkgelände.

Drei davon, die zwischen 1936 und 1939 errichteten, reetgedeckten Wohngebäude Baur's Park 21, 26 und 28 sind bis heute relativ unverändert erhalten geblieben. Diese Gebäude wurden als einfache, weiß gestrichene Backsteinbauten mit Reetdach gebaut. Haus Nr. 26 wurde 1939 nach Plänen von Carl Hermann errichtet, vom selben Architekten stammt das benachbarte Haus Nr. 28. Beide Gebäude sind kompakte, eingeschossige Bauten mit steilem, ausgebautem Dach. In die traditionelle Bauweise mischen sich wenige moderne Elemente wie große Terrassenfenster, eingezogene Sitzplätze und wintergartenähnliche Anbauten. Stärker verändert, aber immer noch weitgehend in Substanz und Erscheinungsbild dem ursprünglichen Bau entsprechend, ist Haus Nr. 21, das 1936 von dem Architekten Alwin Niermann entworfen wurde.

Die anderen aus der Zwischenkriegszeit stammenden Gebäude sind teilweise umgebaut oder durch Neubauten ersetzt worden. Dabei wurden jedoch sowohl die Baumasse als auch die Kubatur der Vorgängerbauten beibehalten, so dass die Einheit des Parkbilds trotz der Veränderungen bis heute gewahrt blieb. Hierin spiegeln sich die seit den 1920er Jahren forcierten und in den

¹ Ausführliche Informationen zum Baur's Park finden sich in zwei Untersuchungen, die das Büro EGL durch die beiden Bearbeiter Dr. Jörgen Ringenberg und Jörg Matthies im Auftrag der Freien Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachamt für Stadtgrün und Erholung sowie der Kulturbehörde, Denkmalschutzamt im Jahre 2005 hat erstellen lassen. Die „Entwicklungsplanung für Baur's Park in Hamburg-Blankenese“ und „Denkmalpflegerische Inventarisierung von Teilen des historischen Baur's Park in Privatbesitz“ befinden sich u.a. in der Bibliothek des Hamburger Denkmalschutzamtes.

folgenden Jahrzehnten fortgesetzten Bemühungen der Kommunen um eine Bewahrung der gartenhistorisch bedeutenden Parkgestalt.²

In seiner Blütezeit Mitte des 19. Jahrhunderts zählte der Bours Park zu den berühmtesten Anlagen dieser Art in den westlichen Elbvororten von Hamburg und Altona. Das allgemeine Interesse und auch die überregionale Bekanntheit des Parks manifestieren sich durch zahlreiche überlieferte Quellen, wie z.B. durch zeitgenössische belletristische Reiseliteratur, durch zeitgenössische Pläne sowie durch mehrere Gemälde, Graphiken und historische Photographien und Postkarten. In der heutigen Forschung wird die Anlage als der kunsthistorisch bedeutendste Landschaftspark der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Hamburg eingestuft.³

Die Parzellierung im 20. Jahrhundert führte zwar dazu, dass rund die Hälfte des historischen Parks heute in Privatbesitz und teilweise mit Villen bebaut ist. Auch die einst prägenden unterschiedlichen Staffagebauten sind verloren gegangen. Die wichtigsten Aussichtspunkte sind aber bis heute erhalten geblieben und, bis auf den Standort des Monopteros, öffentlich zugänglich. Ebenso erhalten sind noch ein Großteil des historischen Wegenetzes und des Reliefs sowie ein Teil der historischen Raumstrukturen und des Gehölzbestands. Letzteres gilt teilweise auch noch für die Grundstücke, die heute in Privatbesitz sind. Neben dem historischen Landhaus Baur, Mühlenberger Weg 33, und der ehemaligen Remise, Mühlenberger Weg 35, sind außerdem historische Portalpfeiler am Mühlenberger Weg, die nördliche Einfriedung und das gusseiserne Geländer mit Stützmauer und Treppen am Strandweg erhalten.

Als herausragendes Beispiel für den Landsitz einer reichen Kaufmannsfamilie mit großem Park in englischem Stil ist das Ensemble Bours Park in erster Linie bedeutend für die Geschichte Altonas und der westlichen Elbvororte sowie für die Geschichte der Gartenkunst.

Die Gebäude Bours Park 21, 26 und 28 sowie Bours Weg 10 und Strandweg 1 (außerhalb des Plangebiets) dokumentieren zudem eine wichtige historische Schicht des Parks nach Aufhebung des Fideikommiss⁴ in den 1920er Jahren und die Bemühungen, sowohl die wesentlichen historischen Parkstrukturen als auch eine öffentliche Zugänglichkeit des Parks trotz seiner Parzellierung und Bebauung zu erhalten. Außerdem spiegeln sie die fortgesetzte Erschließung des östlichen Teils von Blankenese als Standort für gehobenes bürgerliches Wohnen wieder.

Zum denkmalschutzwürdigen Ensemble Bours Park gehören daher die öffentlichen Grünflächen des Bours Parks mit dem ehemaligen Landhaus Baur (Katharinenhof), Mühlenberger Weg 33, einschließlich Portal und Remise, Mühlenberger Weg 35, die Allee am südlichen Straßenabschnitt Bours Park und dem Strandweg unterhalb des Bours Parks mit historischem Geländer, Stützmauer und Treppen, die Einfriedung entlang Elbchaussee und Mühlenberger Weg sowie die privaten Grünflächen auf den Grundstücken belegen Bours Park 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 21, 26, 28, 36, 38, Bours Weg 10, Mühlenberger Weg 1, 11 und die Gebäude Bours Park 21, 26, 28, Bours Weg 10. Der Denkmalschutz umfasst die auf den genannten Grundstücken vorhandene, noch aus der früheren Parkanlage vor 1922 stammende Substanz, das Relief sowie weitere Relikte (Wege, Fundamente etc.).

Die Erhaltung dieses Ensembles liegt sowohl aus historischen und künstlerischen Gründen als auch wegen seiner Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

² Auch die Übernahme des Landhauses, des Stallgebäudes und eines Teils des Parks in hamburgischen Staatsbesitz im Jahr 1939 ist in diesem Sinne zu bewerten.

³ Buttler, Adrian von: Der Landschaftsgarten, Köln 1989, S. 166f. Der aus dem Voghtschen Gut hervorgegangene Jenischpark ist dem Typus der Ornamented Farm zuzuordnen und nach anderen gestalterischen Grundsätzen konzipiert worden.

⁴ Ein durch Stiftungsakt geschaffenes unveräußerliches und unteilbares, einer bestimmten Erbfolge unterliegendes Vermögen

Nachrichtlich übernommene Denkmäler

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Gebiet beachtet und durch die nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Objekten sowie durch die Festsetzungen von städtebaulichen Erhaltungsbereichen umgesetzt.

Dem Denkmalschutz unterliegende Ensembles und Einzelanlagen wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende, gemäß § 4 Abs. 1 ff. des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützte Denkmäler:

Der Bours Park ist als Ensemble Gartendenkmal Bours Park am 24. August 2011 in die Denkmalliste eingetragen worden (Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg Nr. 1472). Bestandteile dieses Ensembles sind die öffentlichen Grünflächen, das ehemalige Landhaus Baur (Katharinenhof) am Mühlenberger Weg 33 mit Remise (Mühlenberger Weg 35), die Allee am südlichen Straßenabschnitt Bours Park, der Strandweg unterhalb Bours Park mit historischem Geländer, Stützmauer und Treppen, die Einfriedung entlang der Elbchaussee und des Mühlenberger Wegs sowie die privaten Grünflächen auf den Grundstücken belegen Bours Park 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 21, 26, 28, 36, 38, Bours Weg 10, Mühlenberger Weg 1, 11, Strandweg 1 (außerhalb des Plangebiets) sowie die Gebäude Bours Park 21, 26, 28, Bours Weg 10 und Strandweg 1 (außerhalb des Plangebiets).

Die nachrichtliche Übernahme des Ensembles Bours Park beinhaltet gleichzeitig die innerhalb des Ensembles vorhandenen Einzeldenkmale, die teilweise bereits weit vor dem Jahr 2011 in die Denkmalliste eingetragen worden sind:

Das Landhaus Baur (Katharinenhof) am Mühlenberger Weg 33 und das angrenzende Nebengebäude Mühlenberger Weg 35 (Stallgebäude, Remise) wurden am 24.01.1940 gemäß Denkmalschutzgesetz unter der Nummer 156 in die Liste Hamburger Kulturdenkmäler eingetragen. Der sogenannte Katharinenhof des Konferenzrats Georg Friedrich Baur wurde zwischen 1829 und 1836 von den Architekten Johann Matthias Hansen, einem Neffen des Architekten Christian Friedrich Hansen, und Ole Jörgen Schmidt als zweigeschossiger Putzbau im Stil des Klassizismus erbaut. Bei dem ehemalige Stallgebäude, erbaut 1839 von J.M. Hansen, handelt es sich um einen lang gestreckten eingeschossigen Putzbau mit abgewalmten Satteldach.

Ebenso ist das Ensemble Bours Weg 10, Strandweg 1 (außerhalb des Plangebiets) gemäß Denkmalschutzgesetz am 13. Mai 2005 unter der Nummer 1472 in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg enthalten. Das Ensemble besteht aus dem 1924 von dem Architekten Max Bach errichteten Wohnhaus Bours Weg 10, dem Gasdruckreglerhäuschen mit darunter liegendem Pavillon Strandweg 1 (außerhalb des Plangebiets) und einem Teil des historischen Geländes des Bours Park. Weitere Eintragungen bestehen für den historischen Zaun am Nordrand zur Elbchaussee und für die aus dem Jahre 1834 stammende Promenadenmauer mit dem gusseisernen Zaun am Elbuferweg.

Denkmäler, wie Einzelbauten, Ensembles und Grabungsschutzgebiete werden geschützt, wenn deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt (§ 4 Denkmalschutzgesetz). Die dem Denkmalschutz bereits unterliegenden Ensembles und Einzelanlagen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Gebäude und Einzelanlagen unterliegen daher unmittelbar den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Insbesondere bedürfen gem. §§ 8 bis 11 Denkmalschutzgesetz alle Veränderungen des Ensembles oder deren Teile der Genehmigung durch das Denkmalschutzamt. Ohne Genehmigung des Denkmalschutzamts dürfen keine Veränderungen an den Ensembles und Einzelanlagen vorgenommen werden. Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensembles bzw. von dessen Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenste-

hen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

5.2 Erhaltungsbereiche⁵

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans werden Teile des Plangebiets als Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Vergl. § 2 Nr. 1:

„In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 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 Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild prägt oder von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Die beantragte Baumaßnahme darf die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen.

Die Erhaltungsbereiche wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um das besondere Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten und es vor baulichen Veränderungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können. Hierdurch unterscheidet sich das Erhaltungsgebot nach § 172 BauGB vom Denkmalschutz. Während beim Denkmalschutz, historische und künstlerische Gründe für die Bewahrung und Wiederherstellung des Baur Parks als Gartendenkmal im Vordergrund stehen, erfolgt die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB aufgrund von städtebaulichen Gründen. Im Bebauungsplan sollen die festgesetzten Erhaltungsbereiche die Gebäude in ihrer Gestalt bewahren, um damit auch die Eigenart des Gebietes, die durch den Park maßgeblich geprägt wird, zu erhalten.

Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurden alle Gebäude im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Wohnhäuser, die seit der Parzellierung des Parks in den 1920er Jahren entstanden sind und aufgrund ihrer Gestaltung und Lage im bzw. am Rande der denkmalgeschützten Parkanlage ortsbildprägend sind. Das Erhaltungsgebot für die vorhandenen Wohnhäuser wurde auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble festgesetzt, d.h. diese Gebäude zeichnen sich in ihrem Gesamterscheinungsbild durch gemeinsame architektonische Gestaltungsmerkmale, als erkennbare Einheit aus. Hierzu zählen z.B. geneigte Dächer, Baumaterialien und Fassaden.

Um das prägende Erscheinungsbild dieser Häuser zu bewahren, werden darüber hinaus Vorschriften für die Gestaltung festgesetzt, die bei baulichen Veränderungen zukünftig zu beachten sind (siehe Kapitel 5.6). Der Bestandsschutz gilt insoweit keine maßgeblichen Änderungen vorgenommen werden.

⁵ Übersicht der Erhaltungsbereiche siehe Anlage 1 der Begründung

Für den Katharinenhof (ehemaliges Landhaus Baur, Mühlenberger Weg 33) und die Remise (Mühlenberger Weg 35) wurde das Erhaltungsgebot auf die einzelne bauliche Anlage aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung und geschichtlichen Bedeutung festgesetzt. Die beiden Gebäude sind durch ihre gut erhaltende klassizistische Architektur und die damit verbundene historische Bedeutung als baulicher Zeitzeuge von städtebaulich herausragender Bedeutung für die Identität des Plangebiets.

In der Planzeichnung hätten die im Zusammenhang wirkenden Gebäude flächenbezogen, als ein Erhaltungsbereich ausgewiesen werden können. Eine zusammenhängende flächenbezogene Ausweisung des Erhaltungsgebots war für die Gebäude in der Planzeichnung nicht darstellbar, da es zu viele Überschneidungen mit der Festsetzung Denkmalschutz gegeben hätte. Hierdurch wäre die Planzeichnung unübersichtlich und schwer lesbar geworden. Um die erhaltenswerten Gebäude eindeutig in der Planzeichnung festzusetzen, wurde die Ausweisung des Erhaltungsgebots grundstücksbezogen dargestellt. Die grundstücksbezogene Darstellung ändert jedoch nichts daran, dass sich das Erhaltungsgebot auf die Wirkung der Gebäude im Zusammenhang (Ensemble) bezieht. Dies betrifft auch das Gebäude Mühlenberger Weg 11, für das - aufgrund seiner exponierten Lage - ein einzelnes grundstückbezogenes Erhaltungsgebot ausgewiesen wurde. Das Gebäude ist Teil des Gesamtensembles, das den Bours Park (insbesondere in Zusammenhang mit den Gebäuden Bours Park 3, 5 und 10) landschaftlich prägt.

Siedlungsentwicklungsgeschichte

Das Gebiet des späteren Bours Park war am Ende des 18. Jahrhunderts entlang der späteren Elbchaussee lückig mit Häusern bebaut. Zwischen und hinter diesen Anwesen lagen Gärten und Ackerflächen. Der Abhang zur Elbe war noch weitgehend unbewaldet und vermutlich beweidet. Auf Gemälden ist der Geesthang auch als kahler, sandiger Hang erkennbar.

Anfang des 19. Jahrhunderts erwarb der Altonaer Kaufmann und Konferenzrat Georg Friedrich Baur (1768-1865) nach und nach elf Grundstücke auf dem Geesthang zwischen der heutigen Elbchaussee und dem Elbufer. Den Gesamtbesitz von rund 15 Hektar ließ er von dem französischen Architekten und Gartenkünstler Joseph Jacques Ramée als Landhausgarten im Stil eines englischen Landschaftsgartens errichten. Als liberaler Bürger im Zeitalter der Aufklärung öffnete Georg Friedrich Baur seinen Garten gegen Eintritt der Öffentlichkeit.

1829 beauftragte Georg Friedrich Baur den Bau eines repräsentativen Landhauses innerhalb seines Gartens. Sein bestehendes Wohnhaus, das alte Stuhlmannsche Landhaus, lässt er abreißen. Bis 1836 entsteht unweit des Mühlenberger Wegs ein zwei- bis zweieinhalbgeschossiger klassizistischer Putzbau mit quadratischem Grundriss, das von dem Architekten Johann Matthias Hansen in Zusammenarbeit mit Ole Jörgen Schmidt entworfen wird. Das ehemalige Landhaus Baur ist heute als Katharinenhof bekannt (Mühlenberger Weg 33). 1839 wurde rechtwinklig zum Wohnhaus ein Nebengebäude errichtet, das als Pferdestall, als Remise diente und die Wohnung des Kutschers beherbergte (Mühlenberger Weg 35).

Der Bours Park blieb bis 1921 im Privatbesitz der Familie Baur. Nach dem Tod des Enkelsohnes Georg Friedrich Baur III. erwarb der Architekt Dr. Max Bach den Park. In einem Vertrag mit der Gemeinde Blankenese von 1922 wurde vereinbart, dass Dr. Bach den Park in 30 Baugrundstücke parzellieren darf. Der Vertrag sah einige Auflagen vor, um den Parkcharakter als Gesamtgebilde zu erhalten. So sollten sich „alle Bauten und Anlagen, Abgrenzungen und Veränderungen ... unter dem Gesichtspunkt vorgenommen ... „(werden)“, dass der Park in seiner heutigen Beschaffenheit als ein großes Ganzes erhalten bleibt.“ (s. „Entwicklungsplanung für Bours Park in Hamburg-Blankenese“, S.17). Kurz darauf wurden einzelne Teile des Parks verkauft, wobei die vereinbarten Vertragsbedingungen zur Erhaltung des Parkcharakters nicht immer stringent umgesetzt werden. Zuerst wurde der Bereich um den ehemaligen Monopteros verkauft und bereits 1922 mit einem Wohnhaus bebaut (Mühlenberger Weg 11). Es folgen die Grundstücke belegen Bours Park 2, 4 und 5, Elbchaussee 565 und Strandweg 9 zwischen 1922 und 1924.

Das ehemalige Herrenhaus, das Landhaus Baur, wurde 1923 an einen gewissen L.R. Müller verkauft und erhielt den Namen Katharinenhof nach dem Vornamen seiner Ehefrau. 1935 starb Müller und der Stadt Hamburg gelang es 1939, das Landhaus mit Stallgebäude (Remise) und die noch unbebauten Restflächen des Parks zu erwerben. Zu dieser Zeit waren bereits mehrere Parzellen innerhalb des Parks bebaut worden (Bours Park 3, 6, 14, 21, 24 und 38). Die historisch prägenden Elemente der Parkanlage, die Staffagebauten, wie der Monopteros, der Ruinenturm und der Japanische Schirm waren mittlerweile abgebrochen und entfernt worden.

Seit 1939 sind die Parkflächen, die sich im Besitz der Stadt befinden, jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich. Während des Zweiten Weltkriegs blieb der Park von Kriegsschäden weitgehend verschont. Nach dem Krieg wurden weitere Flächen der Parkanlage bebaut. Hierzu zählen Bours Park 22, 23, 23 a, 25 und 36, Strandweg 7 und 11, Elbchaussee 567 sowie Mühlenberger Weg 37, 39 und 39 a, wovon sich einige Gebäude nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Während des Zweiten Weltkriegs zieht das Luftgaukommando in den Katharinenhof ein. 1940 wird das Landhaus zusammen mit der Remise unter Denkmalschutz gestellt. Nach dem Ende des Krieges wurden in dem Haupt- und Nebenhaus Notunterkünfte eingerichtet und der Park z.T. in Schrebergärten parzelliert. In den 1950er Jahren erfolgte nach einer Grundsanierung des Landhauses, der Einzug des Ortsamtes Blankenese in das Haupthaus. Die öffentlichen Bücherhallen bezogen die Remise.

Nach dem Auszug der Verwaltung und der Bücherhalle in den ersten Jahren des 21. Jahrhunderts, standen die denkmalgeschützten Gebäude zunächst leer. Inzwischen ist das Gebäudeensemble wieder in den Privatbesitz übergegangen und soll zukünftig als Standort für Konferenzen mit Übernachtungsmöglichkeiten genutzt werden. Für die Öffentlichkeit wird der Zutritt in den Park über den Katharinenhof durch einen Baulasteintrag ins Grundbuch sichergestellt.

Die übrigen Gebäude im Bours Park werden heute ausschließlich als Wohngebäude genutzt und werden über die öffentlichen Straße oder Parkwege erschlossen.

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets

Der besondere städtebauliche Charakter des Gebietes ergibt sich aus dem Zusammenwirken des Landschaftsparks und der Wohnhäuser, die sich innerhalb oder am Rande der Parkanlage befinden. Die großzügig geschnittenen Baugrundstücke fügen sich durch ihre parkartig gestalteten Gärten, die geringe bauliche Verdichtung und die Architektur der Villen und Landhäuser in ihrer Gesamtheit zurückhaltend in das Landschaftsbild ein. Es handelt hierbei um eine Bebauung, deren Gestaltung im Zusammenwirken mit dem Bours Park eine für Hamburg einmalige Situation darstellt und das Gebiet in besonderer Weise prägt. Park und Bebauung bilden insoweit eine gestalterische Einheit. Dieser zumeist noch bestehende gestalterische Einklang des Parks mit den eingebetteten parkartigen Grundstücken soll auch zukünftig gesichert werden.

Die Bebauung an der Elbchaussee zwischen der Straße Bours Park und Mühlenberger Weg ist heute nicht mehr unmittelbar als Bestandteil des Parks wahrnehmbar, allerdings lässt sich an dem dort erhaltenen historischen Zaun, der einst den gesamten Park umgab, die Zugehörigkeit zum Park ablesen.

Der größte Teil der vorhandenen Wohnhäuser im Erhaltungsgebiet stammt zum größten Teil aus den 1920er und 1930er Jahren. Das ehemalige Landhaus Baur mit dem dazugehörigen Stallgebäude (Mühlenberger Weg 33, 35), das heute als Katharinenhof bekannt ist, wurde bereits zwischen 1829 und 1836 als Wohnsitz für den Parkgründer Georg Friedrich Baur im Stil des Klassizismus errichtet.

Die weitere Bebauung im Park ist durch unterschiedliche Architekturstile geprägt. Es sind ein- bis zweigeschossige Villen und Wohnhäuser mit Walmdächern oder Satteldächer vorhanden, die

zumeist eine ländlich geprägte Gestaltung aufweisen. Die Fassaden sind z.T. mit Fachwerk, Sprossenfenstern und Fensterläden gestaltet. Einige Wohnhäuser sind mit einem steilen Reetdach gedeckt (Bours Park 6, 21, 24, 26, 28, 38). Durch die reetgedeckten Dächer fügen sich die Gebäude sehr zurückhaltend in das Landschaftsbild der Parkanlage ein.

Die Fassaden der großbürgerlichen Villen sind im Stil des Klassizismus oder Neoklassizismus mit Zierbändern, Säulenportalen und Risaliten gestaltet (Bours Park 3, Bours Park 5, Bours Weg 10, Mühlenberger Weg 11).

Die Gebäude nördlich der historischen Lindenallee (Bours Park 1, 14, 16, 18 und 20) befinden sich am Rand der denkmalgeschützten Parkanlage. Sie wurden in zweigeschossiger Bauweise mit einem Walmdach errichtet. Es handelt sich um Villen, die im Gegensatz zu den anderen Gebäuden, auf relativ kleinen Grundstücken stehen. Die Häuser weisen von ihrer Gestaltung, Anordnung und Größe ein einheitliches Erscheinungsbild auf, so dass sich für den Betrachter auf der nördlichen Seite des Parkwegs ein harmonisches Gebäudeensemble ergibt. Durch die unmittelbare Nähe zum Gartendenkmal wirken diese Gebäude auf das Erscheinungsbild des Parks und werden daher auch in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Der Katharinenhof mit seinem dazugehörigen Nebenhaus, der Remise, ist durch seine städtebauliche Gestaltung und geschichtliche Bedeutung besonders prägend für das Landschaftsbild der Parkanlage. Das Ensemble von 1829/1836 ist durch seine exponierte Lage im Park schon von weitem sichtbar. Der klassizistische Bau gilt als baulicher Zeuge einer vergangenen Epoche, in der wohlhabende Kaufleute sich herrschaftliche Landsitze in Altona bauen ließen. Das dazugehörige ehemalige Stallgebäude, die rechtwinklig zum Haupthaus angeordnete eingeschossige Remise, wurde ebenfalls im Stil des Klassizismus errichtet. Beide Gebäude bilden ein gestalterisch einheitliches Ensemble, bei dem der ursprüngliche Baustil noch klar erkennbar ist. Die beiden Gebäude prägen nicht nur aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung das Landschaftsbild, sie stärken zugleich die Identität des Ortes, da sie aus der Zeit der Entstehung des Parks stammen und von dem Besitzer des Landschaftsgartens errichtet wurden. Das Erhaltungsgebot für den Katharinenhof und die Remise bezieht sich vor allem auf die einzelne bauliche Anlage, da die beiden Gebäude in ihrer Einheit von herausragender städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Hieraus ergibt sich eine deutliche Prägung des Landschafts- und Ortsbildes. Gleichzeitig sind die beiden Gebäude ein Bestandteil der Bebauung innerhalb des Parks und wirken wiederum auch zusammen mit den anderen Wohnhäusern prägend auf die städtebauliche Eigenart des Gebiets.

Erhaltungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Bours Parks als historischer Landschaftspark sowie die Sicherung der vorhandenen Bebauung. Der Erhaltungsbereich gilt für alle bebauten Flurstücke innerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Erhaltungsbereichs sind sämtliche Bauvorhaben einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen, bei dem geprüft wird, ob das Vorhaben den Erhaltungszielen des Bebauungsplans entspricht. Bezogen auf die Parkanlage, die vorhandene Bebauung und die Übergänge zwischen Park und privaten Grundstücken lassen sich die Ziele der Erhaltungssatzung wie folgt konkretisieren:

Ziel des Erhaltungsgebots ist es, die landschaftsprägenden Gebäude zu bewahren und vor untypischen baulichen Veränderungen zu schützen, die das Gesamterscheinungsbild der Häuser gestalterisch beeinträchtigen können. Des Weiteren soll das Landschaftsbild des Parks vor negativen baulichen Beeinträchtigungen bewahrt werden.

Änderungen an den Gebäuden oder der Ersatz von Gebäuden durch Neubauten dürfen nur erfolgen, wenn landschaftsbildprägende Merkmale der Bebauung erhalten bleiben und das schützenswerte Landschaftsbild der Parkanlage nicht negativ beeinträchtigt wird.

Für die Erhaltung des Parkcharakters sind die Übergänge zwischen privaten Grünflächen und dem öffentlichen Park von zentraler Bedeutung. Gegenstand der Erhaltungssatzung sind daher

auch Einfriedungen. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus (siehe Kapitel 5.6) dürfen Einfriedungen nur dann verändert oder neu errichtet werden, wenn dies den Zielen der Erhaltungssatzung nicht widerspricht.

Maßgeblich für den Erhalt der Parkanlage in ihrer Gesamtheit sind die Ziele der Entwicklungsplanung aus dem Jahr 2005. Als Leitbild für diese Planung gilt der Zustand des Parks im Jahr 1870. Soweit noch möglich, sollen sich die historischen Aussichtspunkte und die Wegeführungen hieran orientieren. Die bedeutsamen Aussichtspunkte sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung mit Blickbeziehungen über die Elbe bis in die Harburger Berge freigehalten werden. Historische Alleen sollen wiederhergestellt oder ergänzt werden, Wiesenflächen wieder freigestellt werden, um den räumlichen Gesamteindruck zwischen Gehölzflächen und Offenflächen wieder empfinden zu können. Jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts dahingehend zu prüfen, ob es diesen Zielen entspricht oder ihnen entgegensteht.

Um die Erhaltungsziele zu verwirklichen und zu unterstützen, werden im Bebauungsplan zusätzlich Gestaltungsvorschriften festgesetzt (siehe Kapitel 5.6). Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und Wahl der Baumaterialien behutsam in das besondere Umfeld des Baur Parks einfügen und negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild durch gebietsuntypische Veränderungen vermieden werden.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die folgenden Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es wird an dieser noch einmal Stelle darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden ist.

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt für die vorhandenen Wohngebäude mit Ausnahme der vier Grundstücke entlang der Elbchaussee (Flurstücke 702, 2548, 2549 und 704) reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest. Die Ausweisung als reines Wohngebiet erfolgt entsprechend der bestehenden Wohnnutzung und der ruhigen Wohnlage, die durch den Baur Park entscheidend geprägt wird.

Nachdem der Baur Park in den 1920er Jahren parzelliert wurde, entstanden auf den Privatgrundstücken ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Diese Gebäude, die über Parkwege und öffentliche Straßen erschlossen sind, genießen aufgrund ihrer besonderen Lage innerhalb bzw. am Rande des Parks eine für Hamburg einzigartige Wohnqualität, die bewahrt werden soll.

Mit der Ausweisung reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO werden viele Wohnhäuser erstmalig als Wohngebäude planungsrechtlich gesichert. Der Baustufenplan Blankenese sah für den größten Teil der im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude Außengebiet bzw. Außengebiet/ Landschaftsschutz vor. Lediglich für die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Elbchaussee zwischen Mühlenberger Weg und der Straße Baur Park (Flurstücke 701, 1663, 702, 2548, 2549, 704 und 693) bestand im Baustufenplan Blankenese eine planrechtliche Sicherung der Wohngebäude durch die Ausweisung Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise (W 2 o).

Die Wohnhäuser sind im Laufe der Jahre zum Bestandteil des Parks geworden. Die Vielzahl der Gebäude ist von ihrer Gestaltung städtebaulich bedeutend und im Gesamterscheinungsbild prägend für das Landschaftsbild. Es ist daher städtebauliches Ziel, die Bebauung mit der Ausweisung reines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern und mit zusätzlichen Erhal-

tungsgeboten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die wertvolle Bebauung zu bewahren (s. Kapitel 5.2).

Damit die ruhige Lage und die hohe Wohnqualität im Park nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt wird, sollen für die Grundstücke, die ausschließlich über Parkwege erschlossen sind, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen werden, d.h. hier darf ausschließlich gewohnt werden.

Vergl. § 2 Nr. 2:

„In den reinen Wohngebieten werden mit Ausnahme der Flurstücke 693, 700, 701 und 1663 der Gemarkung Blankenese die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 2 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 6 BauNVO

Für die Teile des reinen Wohngebiets, die sich innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Parks befinden, sind andere Nutzungen als das Wohnen ausgeschlossen. Diese Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen, da sie einerseits ein dem Wohnen dienendes Gebiet nachhaltig beeinflussen können und andererseits nicht mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar sind. Gewerblich genutzte Betriebe und Anlagen können durch An- und Abfahrtsverkehre ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, wodurch die Wohnqualität beeinträchtigt werden kann.

Des Weiteren würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Park der Erholungsfunktion des denkmalgeschützten Parks entgegenstehen. Der Bours Park soll weitestgehend von PKW-Verkehren freigehalten werden. Innerhalb des Parks sind die Wege für die Öffentlichkeit nicht mit dem PKW befahrbar; für die Anlieger ist dies nur möglich, wenn die Anfahrt nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen kann.

Der südliche Abschnitt der Straße Bours Park ist zwar für PKWs befahrbar, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde jedoch die Wohnqualität für das nördlich angrenzende reine Wohngebiet beeinträchtigen. Außerdem ist dieser Bereich der Straße bereits Teil des denkmalgeschützten Parks und durch die erhaltenswerte Lindenallee naturräumlich geprägt. Hier soll die denkmalgeschützte Parkanlage sowie die wertvolle Lindenallee vor Beeinträchtigungen durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr und parkenden PKWs bewahrt werden, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Parks zu vermeiden und auch das wertvolle naturräumliche Erscheinungsbild der Lindenallee zu bewahren.

Des Weiteren führen andere Nutzungen als das Wohnen tendenziell zu einem größeren Bedarf an Nebenanlagen oder versiegelten Flächen auf dem Grundstück. Dies würde nicht den eingangs genannten städtebaulichen Zielen entsprechen; nämlich den Charakter der ursprünglichen Parkanlage zu sichern und die landschaftsbildprägenden Gebäude zu erhalten. Zusätzliche bauliche Verdichtungen würden die Parklandschaft beeinträchtigen und entsprechen auch nicht dem planerischen Ziel, die Bausubstanz der prägenden Gebäude zu erhalten.

Lediglich für die als reine Wohngebiete festgesetzten Grundstücke im Norden des Plangebiets (Flurstücke 693, 700, 701 und 1663) gilt der Ausschluss der Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO nicht. Diese Grundstücke sind Bestandteil des städtebaulichen Bebauungszusammenhangs an der Elbchaussee und gehören nicht mehr zu dem denkmalgeschützten Teil der Parkanlage. Sie verfügen mit dem Mühlenberger Weg bzw. dem nördlichen Abschnitt der Straße Bours Park über einen unmittelbaren Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ist für diesen Bereich nicht erforderlich, da unzumutbare Beeinträchtigungen des Umfeldes, insbesondere der Parkanlage, durch diese Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, werden darüber hinaus in den reinen Wohngebieten in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen je Grundstück zulässig. Diese Begrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit der Erschließung. Eine höhere Anzahl von Anlieger-Verkehren würde zu einer Belastung innerhalb der Parkanlage führen und die Erholungsfunktion des Parks stark einschränken. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, den Umfang der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu beschränken, da der erhöhte Stellplatzbedarf zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen würde. Eine Aufteilung der zumeist großzügigen Gebäude in mehrere einzelne Wohnungen soll daher unterbunden werden.

Vergl. § 2 Nr. 3:

„In den reinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 3 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO:

Für die Grundstücke, die sich entlang der Elbchaussee befinden (Flurstück 702, 2548, 2549 und 704), wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um die vorhandenen Wohnungen sowie Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen in Ergänzung des Ortszentrums an der Blankeneser Bahnhofstraße in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Dieser Abschnitt der Elbchaussee ist durch Wohnungen in den oberen Geschossen und gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen geprägt, wobei es sich hierbei vorwiegend um Läden und Betriebe des Dienstleistungsgewerbes handelt. Die benannten Gebäude im Plangebiet werden neben dem Wohnen ebenfalls gewerblich genutzt, z.B. Flurstück 704 (Arztpraxen).

Diese bestehende Nutzungsstruktur, die vorwiegend durch das Wohnen und vereinzelte gewerbliche Nutzungen geprägt ist, wird mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet erfolgt auch in Ergänzung zum angrenzenden Bebauungsplan Blankenese 6 vom 6. Oktober 1992 (HmbGVBl. S. 207, 208) der für die Bebauung entlang der Elbchaussee in unmittelbarer Nähe ebenfalls allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Neben Wohngebäuden sind im allgemeinen Wohngebiet Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die vorhandene Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur bewahrt bleibt und für das Wohnen keine störenden Beeinträchtigungen erfolgen, werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Vergl. § 2 Nr. 4:

„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 4 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

Zu den unzulässigen Nutzungen zählen demnach: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Betriebe und Anlagen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet nachhaltig beeinflussen können. Diese Nutzungen können durch An- und Abfahrtsverkehr ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, wodurch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt werden kann. Des Weiteren entspre-

chen z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen von ihrer Größe nicht der Eigenart der vorhandenen Bebauungsstruktur. Letztendlich sind von diesen Einrichtungen und Anlagen Störungen und Konflikte mit der Wohnnutzung der südlich angrenzenden reinen Wohngebiete zu befürchten.

Das Gebäude auf dem Flurstück 704 dient derzeit nicht vorwiegend einer Wohnnutzung, sondern wird durch Arztpraxen und ein Institut für medizinische Begutachtungen vollständig gewerblich genutzt. Diese Tätigkeiten fallen unter den Oberbegriff der „freien Berufe“, für die eine Nutzung in WA-Gebieten gemäß § 13 BauNVO auf Räume begrenzt zulässig ist. Für zukünftige Änderungen müsste in diesem Falle geprüft werden, ob eine Befreiung nach § 31 BauGB in Betracht kommt. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich die bestehende Nutzung in ein WA-Gebiet einfügt und der derzeitige Umfang der ausgeübten Nutzung in dem eingeschossigen Gebäude nicht den Charakter des Allgemeinen Wohngebiets beeinträchtigt.

Sondergebiet (SO) „Konferenz- und Seminarzentrum“ nach § 11 BauNVO:

Der Katharinenhof am Mühlenberger Weg 33 und das angrenzende Nebengebäude Mühlenberger Weg 35 (Stallgebäude, Remise) werden als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Konferenz- und Seminarzentrum“ festgesetzt. Das Ensemble soll seinem Charakter entsprechend als Konferenzhaus für Veranstaltungen und Seminare genutzt werden und damit einen öffentlichen Charakter aufweisen.

Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung entspricht auch den Zielen des Denkmalschutzes. Eine private Wohnnutzung stünde diesem Ziel entgegen, da hierdurch der Öffentlichkeit vor allem die Zugänglichkeit zu den bedeutsamen Wegen in den Park entlang der denkmalgeschützten Gebäude und auch der mögliche Zutritt in die Gebäude zur geplanten Gastronomie verwehrt werden könnte. Das Denkmal Katharinenhof mit dem dazugehörigen Nebengebäude soll somit auch weiterhin für die Öffentlichkeit erlebbar sein.

Eine Festsetzung als Sondergebiet ist erforderlich, da keine andere Gebietskategorie der BauNVO zur Verwirklichung dieser konkreten städtebaulichen Zielsetzung zur Verfügung steht.

§ 2 Nr. 5:

„Das Sondergebiet „Konferenz- und Seminarzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungsräumen für Konferenz- und Seminarzwecke. Zulässig sind Veranstaltungsräume für Konferenzen und Seminare sowie Ausstellungsräume. Gastronomiebetriebe und Beherbergungsbetriebe sowie Büros sind ausnahmsweise zulässig.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 5 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Bestandteil der Nutzung als Seminarzentrum sind Büros, Beherbergungsmöglichkeiten für Seminargäste und Gastronomiebetriebe. Büros sowie Möglichkeiten zur Verpflegung der Teilnehmer und zum Übernachten sind übliche Bestandteil eines Seminarzentrums, ihre Zulässigkeit im Rahmen des Sondergebiets ist daher städtebaulich geboten. Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen als Ausnahme wird sichergestellt, dass die Nutzung Konferenz- und Seminarzentrum die Hauptnutzung darstellt. In Anbetracht der geringen Größe des Gebiets und der Vorgaben durch den Status als Baudenkmal sind maximal ein Gastronomiebetrieb und einige wenige Räume für Beherbergungszwecke denkbar.

Die Gastronomiebetriebe sollen der Verpflegung der Seminarteilnehmer dienen, darüber hinaus aber auch öffentlich zugänglich sein. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Gerade im Hinblick auf die bisherige öffentliche Nutzung und die Eigenschaft als Denkmal besteht ein Interesse daran, dass das Gebäude nicht nur von außen, sondern auch von innen grundsätzlich für jedermann zugänglich ist und in seinem baugestalterischen Wert wahrgenommen werden kann.

Derzeit wird der Katharinenhof entsprechend den Zielen des Bebauungsplans als Konferenz- und Seminarzentrum für ein Unternehmen umgebaut, das im Bereich der Luftfahrttechnik wissenschaftliche Forschung betreibt. Das im Rahmen des Umbaus vorgesehene Restaurant soll in der Remise untergebracht werden, dort ist auch eine Außenbewirtschaftung vorgesehen. Die Außengastronomie soll an der Ostfassade der Remise angeordnet werden, so dass sie zum einen zu der von der Wohnbebauung am Mühlenberger Weg abgewandten Seite zeigt und zum anderen durch das Hauptgebäude des Katharinenhofs abgeschirmt wird. Mit der Baugenehmigung sind verschiedene immissionsschutzrechtliche Anforderungen verbunden. Insbesondere ist die Anlage so zu betreiben, dass durch den Lärmbeitrag der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bemessen sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans, d.h. es sind die Werte eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen. Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist zudem die Auflage, dass im Fall von berechtigten Beschwerden aus der Nachbarschaft durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen ist, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden. Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung sind aufgrund der Lage der Außengastronomie nicht zu erwarten bzw. können dadurch, sollten sie doch auftreten, im Zuge der nachfolgenden Genehmigungen gelöst werden

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Nutzung, Bauweise

Das festgesetzte Maß der Nutzung sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse und festgesetzte Gebäudehöhe (GH) der Bebauung orientieren sich entsprechend den Planungszielen am Gebäudebestand. Die Gebäudehöhen werden als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen als Höchstmaß wird die Gesamthöhe genauer definiert und eine Höhenentwicklung nach oben eingeschränkt.

Aufgrund der bewegten topographischen Lage am Geesthang wurden Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe festgelegt. Der Süden des Plangebiets am Elbuferweg liegt auf rund 5,1 m ü NHN, das Gelände steigt dann in nordwestlicher Richtung stetig an bis zu einer Höhe von 52,5 m ü NHN.

In der Planzeichnung sind ebenfalls einige Geländeoberflächenpunkte bezogen auf Normalhöhennull gekennzeichnet, um einen Einblick über die Höhenentwicklung des Geländes zu ermöglichen und einen Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe zu geben.

Es erfolgen in der Regel Baukörperausweisungen, d.h. die Standflächen der vorhandenen Wohngebäude werden durch Baugrenzen gesichert. Eine Beschränkung der Baugrenzen ist städtebaulich erforderlich, damit bauliche Veränderungen mit Rücksichtnahme auf die besondere städtebauliche Lage behutsam erfolgen und die wertvolle Parklandschaft vor negativen Beeinträchtigungen durch maßstabslose Bebauungen bewahrt wird. Des Weiteren wird durch die bestandsorientierten Baugrenzen dem planerischen Ziel auf Erhalt der Bausubstanz entsprochen.

Bestehende, jedoch noch nicht ausgeübte Baurechte (bereits erteilte Genehmigungen für die Erweiterungen oder die Neuerrichtung von Gebäuden) werden bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Anbauten, die nicht der ursprünglichen Typologie der Bebauung entsprechen und als Fremdkörper wirken, sollen dagegen nicht gesichert werden. Beim Gebäude Bours Park 3 werden daher die seitlichen Flügelbauten nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, gleichzeitig bietet die überbaubare Grundstücksfläche einen Erweiterungsspielraum für das Hauptgebäude. Beim Gebäude Bours Park 7, das im Süden des Plangebiets liegt und über den Strandweg erschlossen wird, werden die östlichen versetzten Gebäudeteile nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen in etwa den bestehenden Proportionen zwischen Gebäude und Baugebiet. Auf diese Weise wird insbesondere dem Planungsziel entsprochen, die Bestandsbebauung zu sichern, ohne das Erscheinungsbild der Parkanlage durch größere bauliche Erweiterungen innerhalb der Baugebiete zu beeinträchtigen. Im Regelfall ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausreichend. In manchen Fällen ist aufgrund relativ kleiner Baugebiete innerhalb des Parks eine GRZ von 0,4 erforderlich. Dies betrifft auch das Sondergebiet „Konferenz- und Seminarzentrum“, hier wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO wird eingehalten.

Aufgrund der Baukörperfestsetzungen wird eine Überschreitung von Terrassen und Wintergärten mit direktem Zugang zur Hauptnutzung über die Baugrenzen hinaus zugelassen. Dabei sollen Terrassen und Wintergärten jedoch dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und eine überproportionale Versiegelung der Gartenflächen vermieden werden. Daher wird die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten im Anschluss an die Hauptnutzung auf 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche beschränkt.

Vgl. § 2 Nr. 6:

„Terrassen und Wintergärten im Anschluss an die Hauptnutzung sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche zulässig.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 6 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO.

Damit richtet sich die mögliche Größe von Terrassen oder Wintergärten als Bestandteil der Hauptnutzung proportional nach der Größe des Haupthauses. In der Regel wird die Realisierung einer rund 30 m² großen Terrasse oder Wintergartens ermöglicht. Ausnahme bildet das Grundstück Mühlenberger Weg 39a, für das aufgrund der bestehenden, geringen Grundstücksgröße die zulässige Grundfläche unterhalb dieses Durchschnittswertes liegt. Um Nachzuvollziehen, wie viel Fläche für Terrassen und Wintergärten in m² für die einzelnen Grundstücke zulässig sind, wird eine „Übersicht der möglichen Grundstücksausnutzung“ als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt. In der Tabelle sind die zulässigen Grundflächen für die Hauptnutzung und die Flächengröße für mögliche Überschreitungen durch Terrassen und Wintergärten für die im Plangebiet liegenden Grundstücke aufgeführt. Es gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die GRZ durch Nebenanlagen wie Gartenhäuser o.ä. je Grundstück um 50% überschritten werden darf.

Weiterhin kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassentreppen zugelassen werden. Die vorhandene Villen- und Landhausbebauung ist teilweise dadurch gekennzeichnet, dass Terrassen über Treppen mit den Hauptgebäuden verbunden sind. Dieser Tatsache trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Vergl. § 2 Nr. 7:

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassentreppen um bis zu 5 m kann zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 7 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen orientieren sich wiederum am Bestand bzw. an bestehenden Baurechten. Im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen den Straßen Bours Park, Elbchaussee und Mühlenweg besteht bereits Planungsrecht. Dort wird die zulässige zweigeschossige Bauweise aus dem Baustufenplan von 1955 übernommen.

Durch den Bau von Nichtvollgeschossen, wie z.B. Unter- und Kellergeschossen, könnten ohne weitergehende Regelung besonders in den Hanggebieten des Bours Park über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinausgehende zusätzliche Geschosse errichtet wer-

den, die planungsrechtlich nicht als Vollgeschosse gelten würden. Um eine derartige, dem Orts- und Landschaftsbild unangemessene Bebauung mit ggf. damit einhergehenden Abgrabungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen, d.h. Nichtvollgeschossen unterhalb des Erdgeschosses und die Kellergeschosse) mitzurechnen sind.

Vergl. § 2 Nr. 8:

Im Plangebiet sind auch die Aufenthaltsräume einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände in Nichtvollgeschossen unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschosse, Kellergeschosse) auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 8 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) berücksichtigen dies entsprechend, indem die festgesetzten Werte in der Regel oberhalb des Produktes aus Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse liegen. Bei der GRZ von 0,3 wird bei eingeschossiger Bauweise eine GFZ von 0,5, bei zweigeschossiger Bauweise eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Soweit eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde, gilt bei eingeschossiger Bauweise eine GFZ von 0,7 und bei zweigeschossiger Bauweise eine GFZ von 1,1. Für das Sondergebiet sowie für das Grundstück Bours Park 2 wird aufgrund der vorhandenen Bebauung eine GFZ von 0,9 festgesetzt.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) dient Anlage 2 „Übersicht der möglichen Grundstücksausnutzung“ als Hilfestellung. In der Tabelle sind Flächenangaben zu den Baugebieten und den überbaubaren Grundflächen zu finden.

Für den Bereich an der Elbchaussee sowie für das Reine Wohngebiet nördlich der Lindenallee wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Doppelhäuser oder Hausgruppen entsprechen nicht dem hier vorherrschenden und angestrebten städtebaulichen Charakter. Für die Baugebiete innerhalb des Parks erscheint diese Festsetzung nicht erforderlich, da aufgrund der besonders hochwertigen Lagen die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen nicht zu erwarten ist.

In den Reinen Wohngebieten sowie dem Allgemeinen Wohngebiet an der Elbchaussee zwischen der Straße Bours Park und dem Mühlenberger Weg befinden sich hier Überreste des denkmalgeschützten Zauns, der ursprünglich die gesamte Parkanlage umgab und gemäß Kaufvertrag von 1922 erhalten werden sollte. Daher besteht hier insbesondere das Ziel, die Vorgartenbereiche hinter der historischen Zaunanlage von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Dementsprechend werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Vorgartenbereichen der Elbchaussee und des Mühlenberger Wegs ausgeschlossen. Notwendige Stellplatzzufahrten bleiben zulässig. Standplätze für Müllbehälter können als Ausnahme zugelassen werden. Damit soll der nach Westen ansteigenden Topographie und dem damit zu überwindenden Höhenunterschied zwischen Vorgarten, Haupthaus und rückwärtigem Garten insbesondere auf den Grundstücken am Mühlenberger Weg Rechnung getragen werden. Standplätze für Müllbehälter sind begrünt einzufassen.

Vergl. § 2 Nr. 9:

„Auf den Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen zulässig. Ausnahmsweise können Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden, soweit diese begrünt eingefasst werden und die Ziele des Erhaltungsbereichs und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 9 der Verordnung ist § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO.

Diese Festsetzung dient der Freihaltung der Gartenbereiche und bewirkt eine der Bedeutung des denkmalgeschützten Zauns gerechte Freistellung und Hervorhebung.

5.5 Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die vorhandenen Straßen Elbchaussee, Mühlenberger Weg, Bours Park und Bours Weg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese Straßenverkehrsflächen werden die Grundstücke belegen Bours Park 1, 2, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24 und 26, Elbchaussee 563, 565 und 567, Mühlenberger Weg 1, 11, 37, 33 und 35 (Katharinenhof), 39 und 39a sowie Bours Weg 10 erschlossen.

Teile der Wegeflächen Bours Park waren bisher als Parkanlage ausgewiesen und waren damit dem Bereich „Stadtgrün“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zugeordnet. Mit der Ausweisung dieser Wegeflächen als Straßenverkehrsfläche unterliegen sie künftig dem Bereich „Management des öffentlichen Raums“ des Bezirksamts Altona. Ein Ausbau der Straße Bours Park ist mit der planungsrechtlichen Sicherung als Straßenverkehrsfläche aufgrund der besonderen Situation innerhalb der Parkanlage zum Schutz der erhaltenswerten Linden innerhalb der Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Die Straße ist voll funktionsfähig, ein Ausbau ist nicht erforderlich und würde sich nachteilig auch das Landschaftsbild des Parks auswirken und dem übergeordneten Ziel des Bebauungsplans, den einmaligen historischen Parkcharakter zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen, widersprechen.

Die Straße ist einschließlich der sie begleitenden landschaftsbildprägenden Lindenallee Teil des Denkmalensembles Bours Park und damit auch nach dem Hamburgischen Denkmalschutzgesetz geschützt.

Die Bebauung innerhalb der Grünflächen wird über öffentliche Parkwege erschlossen, für die Sondernutzungsrechte bestehen. Es handelt sich hier um eine historisch gewachsene Situation, die sich seit den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelt hat. Betroffen sind die Grundstücke belegen Bours Park 3 bis 6 sowie 28, 36 und 38. Das Grundstück belegen Bours Park 7 wird über den Strandweg erschlossen, für den ebenfalls ein Sondernutzungsrecht besteht.

Die Parkwege werden, ebenso wie der Strandweg, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wesentliches Ziel der Entwicklungsplanung für den Bours Park, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist die Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Parkwege. Die Entwicklungsplanung bezieht sich auf den Wegeverlauf, sie bezieht sich aber auch auf deren Gestaltung und Belag.

Die Erschließung der innerhalb des Parks gelegenen Baugrundstücke wird zukünftig planungsrechtlich gesichert, indem die betreffenden Parkwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betreffenden Grundstücke belastet werden. Es werden drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die jeweils nummeriert werden.

Vergl. § 2 Nr. 10:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 1“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung der Flurstücke 663, 665, 669 und 1803 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Parkweg Bours Park als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.“

Vergl. § 2 Nr. 11:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 2“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung der Flurstücke 696, 697 und 698 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Parkweg Bours Park als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver-

und Entsorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.“

Vergl. § 2 Nr. 12:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung „GFL 3“ umfasst die Befugnis, für die Erschließung des Flurstücks 686 der Gemarkung Blankenese den vorhandenen Strandweg als Zufahrt zu nutzen sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen gem. § 2 Nr. 10, 11 und 12 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entspricht den Anforderungen des § 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19). Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten der genannten Grundstücke würde einen Ausbaustandard implizieren, der in einem deutlichen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans stünde. Die Wege sollen sowohl planungsrechtlich Bestandteil des Parks bleiben als auch gestalterisch weiterhin als Bestandteil desselben wahrgenommen werden. Daher ist die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Grundstückerschließung geboten und auch gerechtfertigt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1, 2 und 3 werden mit einer Breite von 5 m festgesetzt, die ermöglicht, dass sich zwei Pkw bei langsamer Fahrt begegnen können. Diese Breite ist aufgrund der Länge der Wege, die Begegnungsverkehr unvermeidbar macht, erforderlich.

Soweit Versiegelungen oder Pflasterungen erfolgt sind, sollen diese im Sinne des Gestaltungskonzepts möglichst zurückgebaut werden. Sind diese aufgrund der Befahrbarkeit mit Pkw der Anlieger oder Wartungsfahrzeugen der Ver- und Entsorger oder der Erreichbarkeit des Grundstücks durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge unumgänglich, sollen sie so erfolgen, dass dem übergeordneten Ziel, Erhaltung und Wiederherstellung der Parkanlage, sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes so weit wie möglich entsprochen wird. Dies ist Ausdruck des wiederum übergeordneten städtebaulichen Ziels, einen Kompromiss zwischen öffentlicher Parknutzung und bestehender Wohnnutzung herbeizuführen.

Für das Sondergebiet „Konferenz- und Seminarzentrum“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die öffentliche Zugänglichkeit und damit den öffentlichen Charakter der Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Die Zuwegung vom Katharinenhof stellt zudem einen Hauptzugang in den Bours Park dar und soll daher auch künftig erhalten werden. Die Breite entspricht der des bereits vorhandenen Wegs.

Vergl. § 2 Nr. 13:

„Das festgesetzte Gehrecht mit der Bezeichnung „G4“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 13 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Bebauung aus Villen und Landhäusern der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts, die nach der Parzellierung des Bours Park nach 1922 entstanden ist, prägt den Park in seinem heutigen Erscheinungsbild nachhaltig. Zu den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, die das Ortsbild prägen, zählen vor allem Fassaden mit hellen gedeckten Farben, geneigte Dächer, wie Walm- und Satteldächer in grauen Farbtönen sowie reetgedeckte Dächer. Um das

prägende Erscheinungsbild zu bewahren, werden gestalterische Vorschriften im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und in der Wahl der Baumaterialien in das besondere Umfeld des Bours Park einfügen. Bei Renovierungen und Instandsetzungen sollen die typischen Stilelemente der jeweiligen Bauepoche berücksichtigt werden. Durch Stil entfremdende Veränderung der historischen Bausubstanz wird nicht allein das harmonische Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern gleichzeitig das Ortsbild in seinem Charakter zerstört. Die Gestaltungsvorschriften dienen damit auch zur Unterstützung der Erhaltungsziele, um die ortsbildprägende Bebauung vor nachteiligen baulichen Veränderungen zu bewahren. Die Festsetzungen erfolgen nach § 81 Abs. 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Um den historischen Parkzusammenhang zu erhalten, waren bereits mit der Parzellierung in den 1920er Jahren Auflagen hinsichtlich der Abgrenzung und Einfriedigung der privaten Grundstücksflächen verbunden. So hatte die Abgrenzung der Grundstücke „in einer Form zu geschehen, die dem Parkcharakter im Gesamtbilde keinen Abbruch tut und die Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt. Alle Bauten und Anlagen, Abgrenzungen und Veränderungen werden unter dem Gesichtspunkt vorgenommen, dass der Park in seiner heutigen Beschaffenheit als ein großes Ganzes erhalten bleibt.“ (zitiert nach: Entwicklungsplanung für Bours Park, Büro EGL, 2005, im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt). Diese Auflagen wurden durch Grunddienstbarkeiten gesichert und gelten weiterhin. Da in städtebaulicher Hinsicht die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen von erheblicher Bedeutung sind, um den Gesamteindruck einer zusammenhängenden Parkanlage zu erhalten, werden ergänzend Festsetzungen über die Höhe und Art der Einfriedigungen getroffen (vgl. Kapitel 5.9).

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich und naturräumlich besonders wertvollen Bereich. Die Wohnhäuser sind Teil einer denkmalgeschützten Parkanlage und dürfen durch ihr Erscheinungsbild die Parklandschaft nicht negativ beeinträchtigen. Park und Bebauung bilden eine gestalterische Einheit. Dieser zumeist noch bestehende gestalterische Einklang des Parks mit den eingebetteten parkartigen Grundstücken soll auch zukünftig gesichert werden.

Daher werden im Bebauungsplan Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Blankenese anknüpfen bzw. als gestalterisch prägend im Plangebiet wahrnehmbar sind, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente ausgeschlossen werden. Ortstypische Stilelemente, wie z.B. helle Fassadenfarben für Putzbauten, weißgestrichene oder geschlämmte Ziegelsteine, sollen daher im Plangebiet bewahrt werden. Sichtbar unechte oder nachgemachte Baumaterialien wirken sich störend und entwertend auf das Erscheinungsbild der Parkanlage aus. Durch eine zusammenhanglose Vielfalt an Baumaterialien besteht die Gefahr, dass ein Ort belanglos erscheint; es fehlt der individuelle Bezug zum Ort. Die Verwendung regionstypischer Baumaterialien kann bei allen verschiedenen Architekturstilen eine Grundharmonie sichern und die Individualität eines Ortes fördern. Um die besondere Eigenart des wertvollen Siedlungs- und Landschaftsbereiches zu sichern, wird festgesetzt:

Vergl. § 2 Nr. 16:

„Im gesamten Plangebiet sind bei Putzbauten für die Fassadengestaltung helle gedeckte Farbtöne zu verwenden. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind weiß gestrichene oder geschlämmte Ziegelsteine zu verwenden. Sichtbares Fachwerk, Holzverkleidungen oder die Kombination der genannten Materialien sind zulässig. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.“

Bei den Gebäuden nördlich der historischen Lindenallee (Bours Park 1, 14, 16, 18 und 20) handelt es sich um Villen, die auf kleineren Grundstücken stehen und sich gestalterisch von

der übrigen Bebauung innerhalb des Parks absetzen. In sich bilden sie wiederum ein harmonisches Ensemble, das sich auf diese Weise ebenfalls in den Park einfügt. Prägend für dieses Ensemble ist insbesondere die Dachform (Walmdach). Um das einheitliche Erscheinungsbild dieser Häusergruppe zu erhalten, das maßgeblich von den Waldächern geprägt wird, ist eine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Vergl. § 2 Nr. 17:

„Dächer von mit „(A)“ bezeichneten Wohngebäuden sind ausschließlich als Walmdächer mit beidseits gleicher Neigung zwischen 40 und 50 Grad auszuführen.“

Dachmaterialien und Dachformen prägen das Erscheinungsbild eines Gebäudes in besonderer Weise. Die Wahl von Dachmaterialien und Dachformen wird innerhalb der festgesetzten Erhaltungsbereiche eingeschränkt, um das bestehende einheitliche Erscheinungsbild, das durch grau- bis anthrazitfarbene Dächer geprägt wird, zu bewahren. Dies betrifft alle Wohngebäude innerhalb der Parkanlage.

Vergl. § 2 Nr. 18:

„Für die Gebäude innerhalb der Erhaltungsbereiche sind nur schiefergraue bis anthrazitfarbene Dachpfannen oder -schindeln in nicht glänzender Ausführung und begrünte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind rote Tonpfannen in Anpassung an die Nachbarbebauung oder Reetdeckungen zulässig.“

Vergl. § 2 Nr. 19:

„Für die Gebäude innerhalb der Erhaltungsbereiche, soweit sie nicht mit „(A)“ bezeichnet sind, sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig.“

Vergl. § 2 Nr. 20:

„Innerhalb der Erhaltungsbereiche sind flach geneigte Dächer und Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt und sie extensiv begrünt werden.“

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, weil sie im Allgemeinen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung des Elbhanggebiets zählen. Bei einer Erweiterung, Nutzungsänderung oder bei einem Neubau sollen den städtebaulichen Erhaltungszielen entsprechend nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 40 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. Im Erhaltungsbereich dürfen die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Eine zu große Drempehöhe, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschosses und der Schnittlinie der Wand mit der Unterkante der Dachhaut kann zu einem unproportionierten Erscheinungsbild der Gebäude führen. Daher wird diese auf 0,5 m begrenzt.

Vergl. § 2 Nr. 21:

„Bei der Ausbildung der Dächer darf die Höhe des Dremfels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 0,5 m nicht überschreiten.“

Weiterhin wird im Bebauungsplan eine Einschränkung verglasten Fassadenflächen vorgenommen, um eine ortstypische Gestaltung zu sichern und milieuschädigende Stilelemente wie überdimensionale Glasflächen auszuschließen.

Ein festgesetzter maximaler Anteil der Verglasung von 60 von 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.

Vergl. § 2 Nr. 22:

„Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.“

Aufgeständerte Gebäude, aufgeständerte Terrassen und Plattformen werden ausgeschlossen, weil sie sich in ortsuntypischer Weise aus dem Hanggebiet hervorheben. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind - beispielsweise durch eine abweichende Farbgebung oder abweichende Fassadenmaterialien - gestalterisch abzusetzen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.

Vergl. § 2 Nr. 23:

„Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie Plattformen sind unzulässig. Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gegenüber den übrigen Geschossen gestalterisch abzusetzen, so dass eine Unterteilung der Gebäude in Sockelzone und darüber liegendes Geschoss erkennbar ist.“

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. 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 Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Vergl. § 2 Nr. 24:

„Die Errichtung von Flutschutzmauern ist nur zulässig, wenn der Flutschutz nicht am Gebäude umgesetzt werden kann. Sie sind an den sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen. Sofern Flutschutzmauern eine 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 Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen, die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 24 der Verordnung ist § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2a HBauO.

An verschiedenen Stellen im Plangebiet sind aufgrund der Topographie Stützmauern vorhanden, die das Gesamtensemble prägen. Damit sich diese auch zukünftig gestalterisch einfügen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Vergl. § 2 Nr. 25:

„Stützmauern sind an ihren sichtbaren Seiten mit Feldsteinen oder behauenen Findlingen herzustellen.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 25 der Verordnung ist § 81 Abs. 2a HBauO.

5.7 Technischer Umweltschutz (Lärm)

Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung orientiert sich die Bauleitplanung insbesondere an den Grenzwerten der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV). Die Grenzwerte der 16. BImSchV geben Ausdruck darüber, wieviel Lärm in einem entsprechend ausgewiesenen Gebiet zumutbar ist, bzw. ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Werden die genannten Pegel-Grenzwerte überschritten, sind zum Schutz der Bewohner Maßnahmen gegen Lärmeinwirkungen erforderlich.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Blankenese 42 wurden die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr überprüft. Eine schalltechnische Untersuchung der Behörde für Umwelt und Energie zu Verkehrsgeräuschen im Plangebiet vom Juni 2018, stellt auf Grundlage der hamburgischen strategischen Lärmkartierung von 2017 fest, dass von einer deutlichen Vorbelastung für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 auszugehen ist.

Für die Gebäude sind Lärmwerte von 64 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts auf der dem Straßenverkehr zugewandten Seite der Häuser errechnet worden. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet können aufgrund der festgestellten Lärmpegel für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 nicht eingehalten werden.

Entlang der Elbchaussee, wird für die Wohngebäude Elbchaussee 563, 565 und 567 der Schutz der Wohnräume durch folgende Festsetzung zur Grundrissgestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt:

Bei den Gebäuden Elbchaussee 563, 565 und 567 sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (Vgl. § 2 Nummer 26)

Durch diese Festsetzungen (vgl. § 2 Nummer 26) soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Siedlungsstruktur, die überwiegend aus Einzelhäusern besteht, kann jeweils davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung über eine lärmabgewandte Seite verfügt. In der Regel wird es bei Einzelhäusern mit einer annähernd quadratischen Grundfläche aber nicht möglich sein, dass alle Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt angeordnet werden. Dann sollen vorrangig die Schlafräume zur weniger stark belasteten Gebäudeseite orientiert werden, um eine ausreichende Nachtruhe, auch bei geöffnetem Fenster, sicherzustellen. Für die Räume die nicht lärmabgewandt angeordnet werden können, muss dann ein passiver Lärmschutz am Gebäude erfolgen. Da die Festsetzung in § 2 Nr. 26 aufgrund der im ergänzenden Verfahren ermittelten Lärmsituation an der Elbchaussee erfolgt, wird sie aus Gründen des Vertrauensschutzes aus der Rückwirkung ausgenommen und tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

5.8 Grünflächen

Der überwiegende Teil des Plangebiets – insgesamt etwa 12,7 ha – wird als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der größte Teil hiervon, ca. 7,6 ha, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es handelt sich um den

öffentlich zugänglichen Bereich des Bours Park, der entsprechend den Zielen des vorliegenden Entwicklungskonzepts erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll. Weiterhin wird ein 3 m breiter Streifen auf dem Flurstück 688 als öffentliche Grünfläche festgesetzt, dessen Einbeziehung in den öffentlichen Park erfolgen soll, um hier das Gartendenkmal in der besonderen landschaftlichen Talsituation besser erlebbar zu machen. Hierdurch wird ein Abrücken des derzeit am öffentlichen Weg vorhandenen Zauns ermöglicht, der einen störenden Fremdkörper im Landschaftsgarten darstellt.

Im südlichen Plangebiet südlich des Strandwegs an der Elbe befindet sich eine 3.500 m² große Freifläche, die als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Erholungsfläche“ planungsrechtlich gesichert wird.

Die privaten Grundstücke außerhalb des festgesetzten Baulands werden als private Grünflächen festgesetzt. Soweit die Grundstücke innerhalb der öffentlichen Parkanlage liegen, erhalten sie die Zweckbestimmung Parkanlage. Dort sind bauliche Anlagen ausnahmslos unzulässig. Ziel ist, dass diese Flächen als Bestandteile des Parks wahrgenommen werden bzw. sich in diesen soweit wie möglich einfügen. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen, vgl. Begründung zur Festsetzung § 2 Nr. 14.

Die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird auch für die fünf Grundstücke nördlich der Straße Bours Park getroffen. Sie sind zwar nicht mehr Bestandteil der öffentlichen Parkanlage und liegen außerhalb des Gartendenkmals, dennoch prägen ihre von der Straße Bours Park sichtbaren Vorgärten zusammen mit der denkmalgeschützten Lindenallee den Charakter des Ensembles maßgeblich und die Grundstücke waren historisch Bestandteil der Parkanlage. Diese Festsetzung und Zweckbestimmung gilt auch für die Grundstücke belegen Mühlenberger Weg 1 und Bours Park 7. Diese sind nicht mehr als Bestandteil der historischen Parkanlage wahrnehmbar, werden jedoch durch die Hanglage unmittelbar hinter diesen Grundstücken auch von außen sichtbar deutlich durch den angrenzenden Park geprägt. Historisch sind sie jedoch Bestandteil des Parks und wurden in das Denkmalensemble einbezogen.

Mit einer Zweckbestimmung als „Garten“ werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke belegen Bours Park 22 und 24, Elbchaussee 563, 565 und 567 sowie Mühlenberger Weg 37 – 39 festgesetzt. Sie sind nicht Teil des geschützten Denkmalensembles und sind zudem durch ihre rückwärtige Lage von außen nicht als historischer Bestandteil des Parks wahrnehmbar, obwohl sie dazu gehörten (s. auch denkmalgeschützter Zaun zur Straße). Diese Gärten sollen als Teil der historischen Parkanlage entsprechend des Bestands auch wegen des grüngerprägten Charakters unbebaut erhalten werden. Die zusammenhängenden Grünstrukturen in den rückwärtigen Gartenbereichen, sind außerdem erhaltenswert, da sie zusammen mit der schutz- und denkmalwürdigen Bausubstanz das Gebiet besonders prägen und damit einen bedeutenden Beitrag zur hohen städtebaulichen und landschaftlichen Gebietsqualität und damit auch zur Wohnqualität im Plangebiet leisten. Sie tragen in Verbindung mit ihren Grün- und Gehölzstrukturen wesentlich zur Auflockerung und einer klar ablesbaren Struktur des Gebietes bei. Dieser beabsichtigte Erhalt der gewachsenen landschaftlichen Grünstrukturen stellt als übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplanes einen gewichtigen städtebaulichen Belang dar.

Dies entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogrammes, das im Plangebiet „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ darstellt.

Zugleich bildet dieser durch Gehölze geprägte Gartenbereich eine ökologische Einheit mit der angrenzenden, großen öffentlichen Parkanlage. Die Grünflächen dienen der Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes der für einen grüngerprägten städtischen Raum typischen Tier- und Pflanzenwelt. Sie bieten den potenziell hier vorkommenden Baumhöhlenbewohnern wie Fledermäusen, Bunt- oder Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star sowie auch verschiedenen Greifvögeln, geeignete Brutmöglichkeiten

und Nahrungshabitate. Auch für Zugvögel und Wintergäste sind die Gehölzstrukturen zur Nahrungsaufnahme von Bedeutung. Diese größeren Grünbereiche mit ihren Gehölzbeständen stellen im städtischen Gefüge für viele Tierarten, insbesondere aber auch für die europarechtlich besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten einen wertvollen Rückzugs- und Lebensraum dar, welcher durch die Grünfestsetzungen gesichert wird. Die Freihaltung dieser Flächen von einer Bebauung durch die Festsetzung privater Grünflächen in Verbindung mit den weiteren Grünfestsetzungen dient deshalb mittelbar auch dem Artenschutz und sichert deren besondere Funktion für den Artenschutz.

Im Rahmen der Festsetzung der privaten Grünflächen sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Trotz der privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer, die in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke zu bebauen, ist die vorgenannte strukturerhaltende Festsetzung unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses am Schutz des Naturhaushaltes und der Artenvielfalt, der Sicherung einer hohen Qualität des Landschafts- und Ortsbildes im Quartier sowie des besonders qualitätsvollen Charakters des Wohnumfelds in Verbindung mit einer besonderen Wohnqualität gerechtfertigt.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Begrünungsmaßnahmen

Die Maßnahmen der Landschaftspflege dienen dem Erhalt und der Wiederherstellung der charakteristischen Eigenart der ursprünglichen Parkanlage nach Maßgabe des Entwicklungskonzepts. Hierzu gehören der Erhalt und die Nachpflanzung der historischen Lindenallee am nordwestlichen Haupteingang des Parks. Das Gestaltungskonzept empfiehlt Nachpflanzungen von Linden an dem nach Süden abknickenden Seitenstück der Lindenallee. Dort werden sechs zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Ebenso gehören hierzu der Erhalt und die Nachpflanzung der Kastanienallee am Strandweg. Hier ist das langfristige Ziel eine zweireihige Kastanienallee. Nach heutigem Stand sind dazu 57 neue Bäume im historischen Quadratverband zu pflanzen. Da dies öffentliche Flächen betrifft, erfolgt keine Festsetzung. Die Umsetzung erfolgt hier nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes finden ihre Rechtsgrundlage in § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG und in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sollen die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen den Vorgaben der Entwicklungsplanung für Baur Park) folgen, um die Einheit der Parkanlage wie auch das ökologische Potenzial zu erhalten und die gestalterische Vielfalt zu erhöhen. Die Auswahl der Baumarten muss sich hieran orientieren.

Entsprechend der historischen Artenauswahl sind standortgerechte einheimische Laubgehölze auch deshalb zu verwenden, weil zwischen einheimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt eine engere Wechselbeziehung besteht und diese Festsetzung somit auch dem allgemeinen Tierartenschutz und ihrer Artenvielfalt dient. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebiets beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Ein offener Bodenbereich von 12 m² wird erfahrungsgemäß benötigt, damit sich ein Einzelbaum gut entwickeln kann.

Vergl. § 2 Nr. 27:

„Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen

Stammumfang von mindestens 12 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“

Auf den privaten Grünflächen werden die nach dem Entwicklungskonzept zu erhaltenden und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume und Gehölzbereiche festgesetzt. Die damit verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit für die privaten Gärten sind erforderlich und auch angemessen, um das Ziel einer langfristigen Erhaltung und Wiederherstellung der Parkanlage verwirklichen zu können. 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 soll nach Möglichkeit am gleichen Platz erfolgen. Sofern dieses größere Probleme mit sich bringt, ist der Ersatzstandort so zu wählen, dass der Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Reinen Wohngebiets auf Dauer zu sichern. Des Weiteren ist es Ziel der Denkmalpflege nicht mehr vorhandene Bäume aus der „Denkmalpflegerischen Inventarisierung von Teilen des historischen Baur's Park in Privatbesitz“ (EGL, 2005) bzw. aus der „Gehölzkartierung zum Bebauungsplan Blankenese 42“ (EGL, 2006) nach Möglichkeit wieder nachzupflanzen.

Vergl. § 2 Nr. 28:

„Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.“

Um die Bäume zu schützen, sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums könnten ansonsten zu einem Absterben eines Baumes führen.

Vergl. § 2 Nr. 29:

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Durch Anpflanzgebote soll zum einen 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.

Vergl. § 2 Nr. 30:

„Stellplätze sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen. Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“

Die neu angepflanzten Gehölze und Vegetationsstrukturen 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.

Boden- und Grundwasserschutz

Durch eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen soll des Weiteren ein verminderter Oberflächenabfluss und eine Grundwasseranreicherung erreicht werden. 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. Grundsätzlich wird eine Reduzierung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus Wohngebieten in das vorhandene, teilweise überlastete Sielnetz der Stadt angestrebt.

Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau entspricht einer Befestigung von Wegen und Platzflächen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken aus verdichtetem, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterung mit hohem Fugenanteil.

Vergl. § 2 Nr. 31:

„In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“

Vergl. § 2 Nr. 32:

„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen ist vorrangig § 4 Abs. 3 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HmbBNatSchAG) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.

Maßnahmen der Landschaftspflege / Gartendenkmalpflege

Um den historischen Parkzusammenhang zu erhalten, waren bereits mit der Parzellierung in den 1920er Jahren Auflagen hinsichtlich der Abgrenzung und Einfriedigung der privaten Grundstücksflächen verbunden. So hatte die Abgrenzung der Grundstücke „in einer Form zu geschehen, die dem Parkcharakter im Gesamtbilde keinen Abbruch tut und die Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt. Alle Bauten und Anlagen, Abgrenzungen und Veränderungen werden unter dem Gesichtspunkt vorgenommen, dass der Park in seiner heutigen Beschaffenheit als ein großes Ganzes erhalten bleibt.“ (zitiert nach: Entwicklungsplanung für Baur's Park, Büro EGL, 2005, im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt). Diese Auflagen wurden durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Diese gelten weiterhin (vgl. Kapitel 5.6).

Da insbesondere in landschafts- bzw. gartendenkmalpflegerischer Hinsicht die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen von erheblicher Bedeutung sind, um den Gesamteindruck einer zusammenhängenden Parkanlage zu bewahren, werden ergänzend Festsetzungen über die Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Diese dienen auch dem Schutz des einmaligen Landschaftsbildes des gestalteten Elbhanges.

Vergl. § 2 Nr. 14:

„Für an öffentliche Wege angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom jeweils angrenzenden öffentlichen Weg, zulässig.“

Hecken oder Zäune aus senkrechten Stäben, etwa im Unterschied Jägerzäunen, fügen sich durch ihre ruhige, unauffällige Gestaltung in die umgebende Parklandschaft ein. Die Höhenbegrenzung von 1,20 m ist erforderlich, um eine gestalterische Dominanz der Einfriedungen zu vermeiden, die dem angestrebten Eindruck einer zusammenhängenden Parkanlage entgegenstehen würde.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen landschaftspflegerisch besonders wertvollen Bereich. Park und Bebauung bilden eine gestalterische Einheit. Dieser zumeist noch bestehende gestalterische Einklang des Parks mit den eingebetteten parkartigen Grundstücken soll auch zukünftig gesichert werden.

Besonders auch die zahlreichen Aussichten auf die Weite der Elbstromlandschaft bis hin zu den Harburger Bergen oder zu anderen Punkten innerhalb der Parkanlage waren berühmt und sind von zahlreichen Künstlern beschrieben und festgehalten worden. Die Freihaltung

der zur Elbe angelegten Aussichtspunkte stellt daher ein besonderes Ziel im Erhalt der Parkanlage dar. Eine Einschränkung dieser für das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Blickbeziehungen durch Nebenanlagen, Hecken und Gehölze soll verhindert werden.

Vergl. § 2 Nr. 15:

„Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen, Hecken und Gehölze, die die vorhandenen Blickbeziehungen auf die Elbe einschränken, nicht zulässig.“

Zum Schutz und zur Pflege der denkmalgeschützten historischen Parkanlage mit einem besonderen Schutzanspruch wegen der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und der Bedeutung für die Erholung in einem Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 1 Nr. 3 sowie Absatz 4 Nr. 1 BNatSchG Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes getroffen.

Rechtsgrundlage für diese beiden Festsetzungen § 2 Nr. 14 und Nr. 15 der Verordnung ist § 4 Abs. 3 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 a, b, f, g BNatSchG.

5.10 Hochwasserschutz

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im Tidegebiet und somit im hochwassergefährdeten Bereich 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 01. Oktober bis zum 15. April das Übernachten verbieten. Dies gilt für Wohnungen in solchen Gebäuden, bei denen Bauteile niedriger als der amtlich bekannte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen in der jeweils geltenden Fassung zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m liegen und in denen das Wohnen mit einer Gefahr für Leib und Leben verbunden ist.

Der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen beträgt in dem Plangebiet 7,90 m ü NN. Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstands 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. Dies betrifft im Plangebiet die Wohngebäude Mühlenberger Weg 1 und Bours Park 7.

Die erforderlichen Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind Teil der privaten Baumaßnahmen. Wer in dem hochwassergefährdeten Bereich die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Bäume oder Sträucher pflanzen will, bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (siehe § 53 Abs. 2 HWaG).

Für den Fall, dass während einer Sturmflut Menschen in Gebäuden im hochwassergefährdeten Bereich verbleiben, müssen ausreichende 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 gemäß § 53 HWaG sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Bereiche liegen zurzeit unterhalb von + 8,40 m NN.

5.11 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet betroffenen Belange und Anforderungen zu berücksichtigen. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insbesondere waren die privaten Belange der Grundeigentümer zu berücksichtigen, die Belange des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes. In der Abwägung sind eine Reihe privater und öffentlicher Belange behandelt worden, die insbesondere auch durch die erfolgten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen Niederschlag in der Planung gefunden haben.

So wurden im Zuge der Behördenbeteiligung Anregungen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgenommen. Daraus folgend wurden Hecken zur Einfriedung von Grundstücken angrenzend an öffentliche Wege für zulässig erklärt. Der Anregung, Erhaltungsgebote für die Kastanienallee am Strandweg festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Hier entfällt aufgrund der festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Erhaltungsgebots. Die Zweckbestimmung der südlich gelegenen Grünfläche an der Elbe wurde von „Strand“ in „Erholungsfläche“ geändert, als Begünstigte die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen. Es wurde angeregt, bedeutende Sichtachsen als Festsetzung zu sichern. Dem wurde in Form einer besonderen Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes entsprochen. Ergänzende Hinweise zum Hochwasserschutz wurden in der Begründung aufgenommen.

Den Hinweisen zur besonderen Bedeutung der Flurstücke 675 und 676 als Eingangsbereich in die Parkanlage wurde nicht nachgegangen, da diese im Verlauf des Verfahrens aus dem Plangebiet herausgenommen wurden. Beide Flurstücke sind im Teilbebauungsplan 995 von 1961 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Parkanlage planungsrechtlich zu sichern. Eine Neuüberplanung ist daher nicht erforderlich.

Hinweise zu der Geschossigkeit und dem Zuschnitt der Baugebiete wurden in den Plan eingearbeitet. Ebenso wurde die Einwendung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus in den Entwurf aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes getroffen. Der Erhaltungsbereich wurde auf das Flurstück 694 ausgeweitet.

Anregungen zu den gestalterischen Festsetzungen wurden teilweise übernommen. Die zwingende Festsetzung von Reetdächern für die derzeit mit Reet gedeckten Häuser in der Parkanlage wurde gestrichen. An der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Flachdächern wurde festgehalten, da diese als nicht ortstypisch zu werten sind und insbesondere aufgrund der belebten Topographie das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Auch an der Festsetzung zum Absetzen der Kellergeschosse wurde festgehalten, da diese zur optischen Gliederung der Fassade - insbesondere zur abfallenden Talseite hin - dienen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden nach Hinweisen auf eine Breite von 5 m verbreitert. Die Kehre am südlichen Ende des Mühlenberger Wegs wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Begründung erläutert. Ein Hinweis auf die Lage im Bau- und Anlagenschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz wurde ergänzt.

Im Zuge der zwei öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans sowie eines Anschreibeverfahrens wurden insgesamt 22 Stellungnahmen abgegeben. Zahlreiche Stellungnahmen bezogen sich auf den Einbezug der privaten Wohnnutzungen in die Festsetzung des Bours Park als Denkmalschutz-Ensemble. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Unterschutzstellung des Denkmal-Ensembles Bours Park in einem separaten Verfahren gemäß Denkmalschutzgesetz. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigte sich damit. Der Status als Denkmal-Ensemble wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Viele Stellungnahmen bezogen sich auf die bestandsorientierte Abgrenzung überbaubarer Grundstücksflächen mit der Forderung, diese zu erweitern. Dem konnte in der Regel nicht ge-

folgt werden. Die Einschränkung der Baufreiheit war mit den gegenläufigen Belangen abzuwägen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Bours Park als historisch bedeutender Landschaftspark ermöglicht. Eine mögliche Zulassung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung und größerer überbaubarer Grundstücksflächen für die im Park gelegene Wohnbebauung würde indes dem Planungsziel des Bebauungsplans, die besondere städtebauliche Eigenart des Landschaftsparks zu bewahren und maßvoll weiterzuentwickeln, widersprechen. Es wäre der Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen sowie eine gebietsuntypische Verdichtung zu befürchten. Die Sicherung der Planziele kann somit nur durch eng am Bestand orientierte Festsetzungen der Baugebiete und der Grünflächen erfolgen. In Einzelfällen erfolgte aufgrund der Einwendungen eine Anpassung der Baugrenzen an die Vorbescheids-/ Genehmigungslage im Übrigen wurde die für die Grundstückseigentümer hiermit verbundene Einschränkung der Baufreiheit mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans als verhältnismäßig angesehen.

Um eine ausreichende Flächengröße für Terrassen und Wintergärten als Bestandteil der Hauptnutzung zu ermöglichen, wurde aufgrund von Einwendungen eine textliche Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes ergänzt, die eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten zulässt. In diesem Zuge wurden auch vereinzelt die Grundflächenzahl und der Baugebietszuschnitt verändert.

Die Festsetzung in § 2 des Verordnungstextes, dass Aufenthaltsräume auch in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind, wurde nach Einwendungen auf Aufenthaltsräume in Unter- und Kellergeschossen beschränkt. Damit wird eine dem Orts- und Landschaftsbild unangemessene Bebauung mit ggf. einhergehenden Abgrabungen insbesondere in den Hanglagen vermieden.

Einwendungen bezüglich der Abgrenzung / Festsetzung von privaten Grünflächen konnte nicht gefolgt werden, da der Erhalt dieser Grünflächen wesentlich für den Erhalt des Stadt- und Landschaftsbilds ist. Einwendungen gab es weiterhin zu den Erhaltungsgeboten von Bäumen, Pflanzgeboten, den Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen. Diesen Einwendungen wurde nicht gefolgt, da die Festsetzungen das Planungsziel unterstützen, dass Charakter und Umfang von Pflanzungen erhalten bleiben und bauliche Anlagen sich in die begrünte Parklandschaft einfügen sollen. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz. Vereinzelt wurde Einwendungen zur Angabe über nicht korrekte Standorte von Bäumen mit Erhaltungsgebot nachgegangen und diese entsprechend korrigiert. An der Höhenbeschränkung von 1,2 m für Einzäunungen wurde trotz Einwendungen festgehalten, um das Planungsziel sicherzustellen, dass die öffentliche Parklandschaft und private Wohnnutzungen als Einheit erlebbar bleiben.

In mehreren Stellungnahmen wurde die Festsetzung von Erhaltungsbereichen kritisiert. An der Festsetzung von Erhaltungsbereichen wurde gleichwohl festgehalten, da diese zum Schutz des besonderen und schützenswerten Stadt- und Landschaftsbilds aus denkmalgeschützter Parkanlage und privater Wohnbebauung erforderlich sind. Der Genehmigungsvorbehalt dient der Sicherstellung der Erhaltungsziele und ermöglicht eine positive Stadtbildpflege.

Weiteren Einwendungen zu allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen sowie speziell zur Dachform, Drempehöhe, Fassadenflächen, Stützmauern, Flutschutzmauern, Fußwegen und Treppen konnte nicht gefolgt werden, da nur auf diese Weise die städtebauliche Eigenart und die ortstypische Gestaltung gesichert werden kann.

Aufgrund von Einwendungen wurden die Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf die Grundstücke mit dem denkmalgeschützten Zaun an der Elbchaussee beschränkt. Einwendungen, die Anlage von Stellplätzen in den Ausschlussflächen zu ermöglichen, wurde nicht stattgegeben. Die Festsetzung stellt den Erhalt der Vorgärten als begrünten Bereich und die Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Parkeinriedung sicher. Stattgegeben wurde dem Einwand, dass aufgrund der bewegten Topographie z.T. Standorte für Abfallbehälter im

Vorgarten ermöglicht werden müssen. Eine entsprechende Ausnahmeregelung wurde in § 2 des Verordnungstextes aufgenommen.

Einwendungen bezogen sich auch auf die Festsetzung des Katharinenhofs als Konferenz- und Seminarzentrum, in denen Befürchtungen zu erhöhten Schallemissionen und vermehrtem Verkehr durch die Nutzung geäußert wurden. Entsprechend der Einwendungen wurden die zulässigen Nutzungen in § 2 des Verordnungstextes konkretisiert. Durch die Begrenzung der festgesetzten Nutzungen und aufgrund vorhandener Auflagen in der Baugenehmigung können Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Nutzung als Konferenz- und Seminarzentrum vermieden werden.

Durch Hinweise zu den erwarteten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr an der Elbchaussee, wird mit den getroffenen Lärmfestsetzungen dafür gesorgt, dass im Rahmen von Neubebauungen und wesentlichen Umbauten für Anwohner an der Elbchaussee zukünftig gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung werden folgende nachrichtlichen Übernahmen dargestellt:

- Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen)
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Denkmal-Ensemble (Bours Park)

5.13 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung werden folgende Kennzeichnungen dargestellt:

- Hochwassergefährdeter Bereich (Hochwasserrisikogebiet nach HWaG)
- Vorhandene Gebäude (Gebäudebestand nach Kartengrundlage ALKIS, schraffiert)
- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung (Mischwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung)
- Vorhandene unterirdische Gasleitungen (Gas-Niederdruckleitungen der Hamburg Netz GmbH)
- Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
- Straßenhöhe bezogen auf NHN (Straßenhöhe bezogen auf Meter über Normalhöhen-null)
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN (Geländeoberfläche bezogen auf Meter über Normalhöhen-null)

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 aufgehoben. Weiterhin wird der im vorliegenden Bebauungsplan überplante Bereich der Straßenverkehrsfläche im Flurstück 1796 im Bebauungsplan Blankenese 6 in der Fassung vom 06. Oktober 1992, zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. 1997, S. 494, 509) aufgehoben.

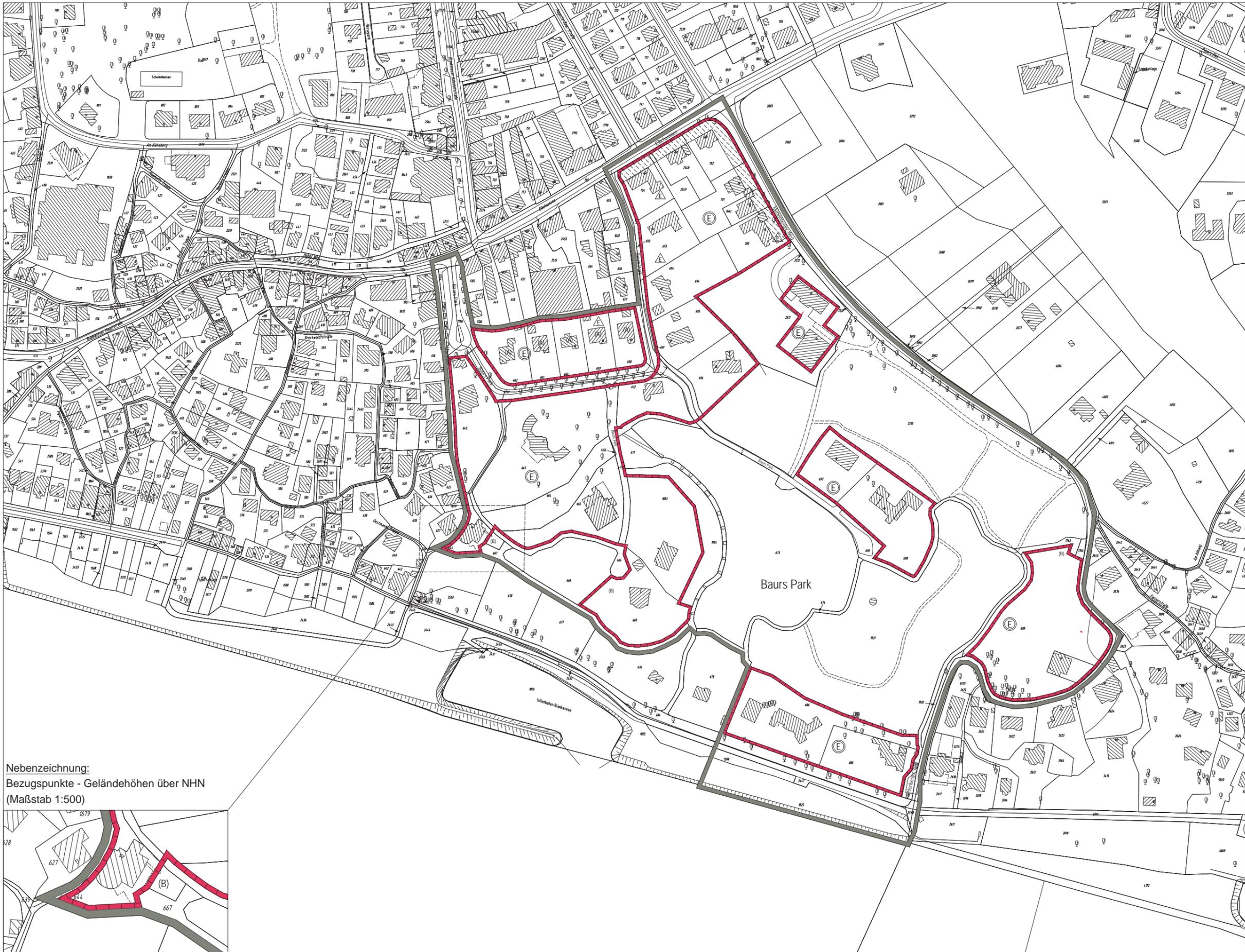
7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15,8 ha groß. Hiervon entfallen auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen etwa 0,7 ha, auf bestehende öffentliche Grünflächen etwa 7,6 ha und private Grünflächen etwa 5,1 ha. Die festgesetzten Reinen Wohngebiete umfassen etwa 1,9 ha, das Allgemeine Wohngebiet etwa 0,3 ha. Das Sondergebiet (Katharinenhof) ist ca. 0,2 ha groß.

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten. Mittelbar entstehen Kosten durch die Umsetzung des Entwicklungskonzepts für den Bours Park auf den öffentlichen Grünflächen.



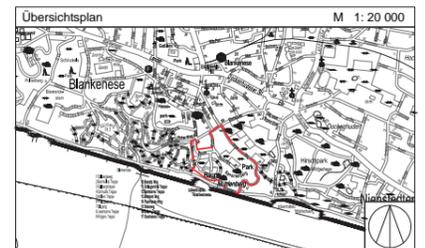
**Bebauungsplan
Blankenese 42**
im ergänzenden Verfahren
nach § 214 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 — Erhaltungsbereich

Kenzeichnungen
 ▨ Vorhandene Gebäude

**Anlage 1 zur Begründung
vom Bebauungsplan
Blankenese 42**
im ergänzenden Verfahren
nach § 214 Abs. 4 BauGB

Hinweise
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
 Längemaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2018.



Nebenzeichnung:
 Bezugspunkte - Geländehöhen über NHN
 (Maßstab 1:500)



Adresse	Flurstück	Baugebiet (WA/WR) in m ²	GRZ	max. zulässige Grundfläche in m ² (Baugebiet x GRZ)	Fläche innerhalb der Baugrenzen in m ²	20 % der Fläche aus Spalte 5 (zulässige Flächen für Terrassen/Wintergärten in m ²)
	1	2	3	4	5	6
Mühlenberger Weg 1	685	890,50	0,4	356,20	323,30	64,66
Mühlenberger Weg 7	686	1760,00	0,3	528,00	485,10	97,02
Mühlenberger Weg 11	688	627,20	0,4	250,88	210,90	42,18
Mühlenberger Weg 37	700	1056,00	0,3	316,80	269,00	53,8
Mühlenberger Weg 39	701	743,00	0,3	222,90	157,20	31,44
Mühlenberger Weg 39a	1663	548,20	0,3	164,46	147,00	29,4
Baurs Park 1	622	766,90	0,3	230,07	194,80	38,96
Baurs Park 3	663	1130,20	0,3	339,06	277,10	55,42
Baurs Park 4	1803	871,70	0,4	348,68	309,40	61,88
Baurs Park 5	669	697,90	0,4	279,16	210,00	42
Baurs Park 6	665	1321,10	0,4	528,44	491,80	98,36
Baurs Park 14	661	736,20	0,3	220,86	138,80	27,76
Baurs Park 16	660	719,90	0,3	215,97	155,00	31
Baurs Park 18	659	736,30	0,3	220,89	158,50	31,7
Baurs Park 20	658	685,60	0,3	205,68	162,90	32,58
Baurs Park 21	672	611,80	0,3	183,54	146,90	29,38
Baurs Park 22	693	1418,80	0,3	425,64	313,30	62,66
Baurs Park 24	694	869,20	0,3	260,76	218,30	43,66
Baurs Park 26	691	566,70	0,4	226,68	184,40	36,88
Baurs Park 28	696	768,20	0,4	307,28	228,00	45,6
Baurs Park 36	697	897,50	0,4	359,00	309,40	61,88
Baurs Park 38	698	1369,80	0,4	547,92	446,70	89,34
Baurs Weg 2	645	987,10	0,3	296,13	256,10	51,22
Baurs Weg 10	2551	698,00	0,4	279,20	244,90	48,98
Elbchausee 563	702	1403,70	0,3	421,20	238,50	47,7
Elbchausee 565	2548	786,00	0,3	235,80	222,70	44,55
Elbchausee 567	704	1275,00	0,3	382,50	259,80	51,96

Anlage 2:
Übersicht der möglichen
Grundstücksausnutzung

Bebauungsplan
Blankenese 42