

Begründung  
zum Bebauungsplan Blankenese 6

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bauhörde  
Landschaftsamt  
Stadthausbrücke 6, 2 Hamburg 36  
Ruf

Archiv

6.10.1992

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 10/88 vom 22. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1845) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1989 und 20. August 1990 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 109, 1990 Seite 1533) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie Wohnbauflächen dar.

...

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die charakteristische kleinmaßstäbliche Bebauung im Milieugebiet des Blankeneser Elbhangs erhalten und vor nachteiliger Veränderung durch milieuschädigende, bauliche Verdichtung bewahrt bleiben. Dementsprechend ist das Plangebiet, das durch erhaltenswerte Gebäude aus vielen Stilepochen geprägt ist, als Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt, um bauliche Maßnahmen einer besonderen Genehmigungsbedürftigkeit zu unterwerfen.

Außerdem sollen Erweiterungsflächen für den Neubau von Gebäuden der Deutschen Bundespost im Bereich Blankeneser Bahnhofstraße/Auguste-Baur-Straße gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Westlich der Blankeneser Bahnhofstraße befinden sich im nördlichen Bereich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser - in den Erdgeschossen sind Läden untergebracht - aus den zwanziger Jahren; südlich der Straße Am Kiekeberg steht ein bis zu drei Geschossen umfassender Gebäudekomplex mit zwei Kinos, kleinen Läden, einem Restaurant sowie einem Lebensmittelmarkt. Kleine, aus den Anfängen der Besiedlung Blankeneses stammende ein- bis dreigeschossige Häuser im Eckbereich nördlich Am Kiekeberg werden als Läden (Antiquitäten und Bekleidung) und als Restaurant genutzt.

An der Ecke Propst-Paulsen-Straße/Blankeneser Bahnhofstraße steht ein dreigeschossiges Gebäude mit Büros, Praxen und

...

Läden. Daran anschließend sind ein Wohnhaus mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß und zwei dreigeschossige Wohnhäuser aus der Gründerzeit vorhanden.

Auf dem Flurstück 767 zwischen Blankeneser Bahnhofstraße und Auguste-Baur-Straße befinden sich ein Fernmeldeamt, ein Postamt, eine Gründerzeitvilla an der Blankeneser Bahnhofstraße, ein eingeschossiges Wohnhaus an der Auguste-Baur-Straße und verschiedene Nebengebäude. Südlich anschließend ist ein Getränkemarkt vorhanden. Die Ostseite der Blankeneser Bahnhofstraße bis zur Elbchaussee, die Nordseite der Blankeneser Hauptstraße und die Nordseite der Elbchaussee sind mit Häusern verschiedener Stilepochen bebaut, deren Erdgeschoße als Läden genutzt werden. An der Elbchaussee 576 und 578 (Flurstück 1789) ist ein dreigeschossiges Gebäude entstanden, in dem sich ein Lebensmittelgeschäft befindet. Südlich der Elbchaussee befindet sich auf dem Flurstück 654 ein Hotel mit Restaurant und Kegelbahn. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1664 ist eine Hochgarage vorhanden. An der Straße Baur's Park sowie beiderseits der Auguste-Baur-Straße und westlich des Mühlenberger Wegs besteht die Bebauung aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit überwiegend zwei Wohneinheiten.

Im Plangebiet sind außerdem kleine Gewerbebetriebe (wie Friseur, Schuster) und Architektur-Büros vorhanden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Die Einfamilienhausgebiete zwischen Auguste-Baur-Straße und Mühlenberger Weg sowie am Baur's Park sind entsprechend dem

Bestand zwei- bis dreigeschossig mit Grundflächenzahlen von 0,2, 0,3 und 0,4 ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand wird die Bebauung mit Einzelhäusern vorgeschrieben. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Struktur als Einfamilienhausgebiet und aus verkehrstechnischen Gründen. Das Straßennetz kann zusätzlichen Verkehr aus verdichteter Wohnnutzung nicht mehr aufnehmen. Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird für den größten Teil des Gebiets die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Auf den Flurstücken 722 bis 724 und 731 bis 734 sind drei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt worden. Die Planfassung der öffentlichen Auslegung sah diese Festsetzung nur für die Flurstücke 723 und 732 vor; sie wurde auf Grund von Einwendungen auf die vorstehend genannten Flurstücke erweitert, um ein flexibles Eingehen auf den Bestand zu ermöglichen. In diesen Bereichen, in denen zweigeschossige Gebäude mit ausbaufähigem oder ausgebautem Dach vorhanden sind, ist dementsprechend eine Wohnungszahlbeschränkung auf drei Wohnungen je Wohngebäude gewählt worden. Dies erlaubt dem Eigentümer eines solchen Gebäudes, unter Beibehaltung u.a. des vorhandenen zentralen Treppenhauses und ohne erhebliche bauliche Veränderungen des äußeren erhaltenen Erscheinungsbildes sein Gebäude so umzunutzen, daß einerseits eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist, andererseits aber dem planerischen Ziel auf Erhalt der alten Bausubstanz entsprochen wird.

Die "Strukturgrenze" der Wohnungszahlbeschränkung zwischen zwei und drei Wohnungen je Wohngebäude ist entsprechend dem Bestand gezogen. Dabei ist jedoch auf die Berücksichtigung von derzeit teilweise vier vorhandenen Wohnungen je Wohngebäude im Hinblick auf den angestrebten Erhalt der kleinteiligen Grundstückssituation, die Belastung durch die notwendigen Stellplätze und die Vermutung, daß es sich nicht um

abgeschlossene Wohnungen im Sinne von § 45 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), handelt, verzichtet worden.

Es werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die Flächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen und nicht durch Fremdnutzungen in ihrer Wohnqualität gemindert werden. Fremdnutzungen auf den relativ kleinen Grundstücken werden außerdem ausgeschlossen, um Störungen für die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flurstücken 744 bis 747 westlich der Auguste-Baur-Straße, auf den Flurstücken 1789, 1790, 715, 740 und 741 nördlich der Elbchaussee, auf dem Flurstück 716 westlich Mühlenberger Weg und auf den Flurstücken 725 und 726 an der Propst-Paulsen-Straße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die vorhandenen Wohnungen sowie Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen in Ergänzung des Ortszentrums an der Blankeneser Bahnhofstraße in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung von einem und drei Vollgeschossen auf dem Flurstück 1789 entspricht dem Bestand.

...

Die Grundflächenzahl wird wegen der vorhandenen Tiefgaragen mit 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit überschritten. Diese Überschreitung ist nach Maßgabe des § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung vertretbar, da die vorhandenen Tiefgaragen planungsrechtlich gesichert werden sollen. In dem stark vom Wohnungsbau geprägten Gebiet werden bereits die vorhandenen Stellplätze vollständig benötigt, damit der Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Diese Tatsache ist als besonderer städtebaulicher Grund zu werten, der die Überschreitung im Zusammenhang mit der hier gegebenen Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen rechtfertigt, wobei sonstige öffentliche Belange dieser (geringfügigen) Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegenstehen. Die nördlich liegenden rückwärtigen Teile der Flurstücke 758 und 759 sind als Übergang zwischen dem Kerngebiet östlich der Blankeneser Bahnhofstraße und dem östlich anschließenden Einzelhausgebiet an der August-Baur-Straße in das allgemeine Wohngebiet einbezogen worden. Für die mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebauten, nördlich anschließenden Flurstücke entspricht die Grundflächenzahl von 0,5 dem Maß der Überbauung der Flurstücke des westlich anschließenden Kerngebiets. Diese ebenfalls nur geringfügige Überschreitung der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist gerechtfertigt, da die Angleichung des Maßes der baulichen Nutzung im Übergangsbereich zum Kerngebiet einen besonderen städtebaulichen Grund darstellt, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und auch sonstige öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen. Die übrigen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 für die zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind auf den Bestand bezogen. Insgesamt sichern die genannten Grundflächenzahlen begrünte Freiflächen, die dem Charakter dieses Stadtteils entsprechen. Auf den Flur-

stücken 725 und 726 sind Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen, damit die Freiflächen im Hinblick auf die südlich anschließende reine Wohnbebauung gärtnerisch gestaltet werden können. Auf den Flurstücken 715, 740 und 741 nördlich der Elbchaussee sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude vorgeschrieben, so daß einerseits ohne Änderung des äußeren Erscheinungsbildes die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet bleibt, andererseits dem planerischen Ziel auf Erhalt der Bausubstanz entsprochen werden kann. Für die Festsetzung von Einzelhäusern sowie für die Festlegung von höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude gelten die für das reine Wohngebiet genannten Gründe gleichermaßen (siehe Ziffer 5.1).

### 5.3 Kerngebiet

Das Einkaufszentrum im Bereich der Blankeneser Bahnhofstraße dient der Versorgung der Blankeneser Bevölkerung. Es ist im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels -" als "C1-Zentrum" eingestuft. Die Gebäude sind als Wohnhäuser mit Läden in den Erdgeschoßzonen errichtet worden. Dadurch ist das Blankeneser Einkaufszentrum von besonderem Reiz und ortstypisch in die Umgebung integriert. Ausgenommen sind die überwiegend gewerblich genutzten Flächen südlich der Propst-Paulsen-Straße, zwischen Am Kiekeberg und Hoher Weg sowie die Flurstücke 767 (Fernmeldeamt) und 766 (Getränkegroßhandel).

An der Blankeneser Bahnhofstraße und südlich der Elbchaussee wird für die vorhandene Bebauung Kerngebiet ausgewiesen, das der vorhandenen Struktur und Nutzung entsprechend gegliedert wird. Wohnungen werden weitgehend oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen, so daß neben dem Erhalt

des Charakters des Gebiets eine Flexibilität innerhalb der Nutzungen entsteht, die eine Anpassung an wechselnde Bedürfnisse der Wirtschaft ermöglicht. Um einen gewissen Anteil an Wohnungen zu sichern und zur Wahrung des Gebietscharakters sind im Bereich der Dachgeschosse Wohnungen zwingend vorgeschrieben. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die überwiegend gewerblich genutzten Flächen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des eingeschossigen, langgezogenen Gebäudetraktes auf dem östlichen Grundstücksteil Elbchaussee 573 (Flurstück 654) ohne Grenzabstand zu den Flurstücken 1620 und 656 wird auf die besondere Gebäudestruktur des historisch gewachsenen Geschäftsbereichs Blankeneses eingegangen, der vom Wechsel von Haupt- und Nebengebäuden belebt und charakterisiert ist. Dementsprechend ist auch auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken die vorhandene Bebauung im Grenzbereich der Grundstücke planerisch berücksichtigt worden. Auf dem Flurstück 654 befindet sich in dem langgestreckten Gebäudetrakt in Teilbereichen eine Kegelbahn, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Hotel und Restaurant im Hauptgebäude an der Elbchaussee betrieben wird; die derzeitige Nutzung der Gebäude hat Bestandsschutz. Beeinträchtigungen des unmittelbar östlich angrenzenden reinen Wohngebiets - insbesondere durch die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorhandene Kegelbahn - sind nicht bekannt; hier wären im konkreten Fall Vorkehrungen durch bauliche Maßnahmen zu treffen. Für die Gebäudezeile im nordwestlichen Bereich der Blankeneser Bahnhofstraße soll durch die zwingende Festsetzung von Wohnungen ab dem ersten Vollgeschoß sichergestellt werden, daß die in den zwanziger Jahren errichtete Gebäudezeile im Charakter nicht verändert wird.

...

Auf dem Grundstück der Deutschen Bundespost soll außer der Sicherung des Gebäudebestands im Eckbereich Blankeneser Bahnhofstraße/Auguste-Baur-Straße mit einer dreigeschossigen Ausweisung in geschlossener Bauweise die vorhandene Bebauung an der Auguste-Baur-Straße um ein zweigeschossiges Gebäude mit Souterrain ergänzt werden, da für das Fernmeldeamt eine Fernsprechvermittlungsstelle mit einer notwendigen neuen Technikausstattung benötigt wird, wobei auch zusätzliche Büroflächen in den Obergeschossen des Neubaus und drei Wohnungen im Dachgeschoß des Altbaus geschaffen werden sollen. Das zweigeschossige Gebäude wird im Maßstab und Charakter der angrenzenden Wohnbebauung angeglichen und entspricht dem städtebaulichen Milieu. Im südlichen Bereich des Grundstücks der Deutschen Bundespost soll im Anschluß an das Nachbargebäude im Zusammenhang mit einer kleinen Ladenpassage ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach für eine neue Schalterhalle der Deutschen Bundespost entstehen, die im zweiten Geschoß von der Blankeneser Bahnhofstraße aus erreichbar ist. Die vorhandenen Schalterräume an der Blankeneser Bahnhofstraße sollen statt dessen in Läden umgebaut werden. Damit wird die Funktion der Blankeneser Bahnhofstraße als Einkaufszentrum gestärkt. Auf Grund des Geländeversprungs zwischen der Blankeneser Bahnhofstraße und der Auguste-Baur-Straße ist die erste Ebene als von der Auguste-Baur-Straße anfahrbares Garagengeschoß vorgesehen. In § 2 Nummer 3 wird deshalb bestimmt, daß auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets im ersten Vollgeschoß nur Garagen zulässig sind. Von der Auguste-Baur-Straße wird darüber hinaus auch der gesamte Postverkehr einschließlich Kundenparkplätze organisiert. Die Aufgabe des Paketdienstes hat eine Reduzierung des Lastkraftwagenverkehrs zur Folge. Wie entsprechende Untersuchungen gezeigt haben, ist eine verkehrliche Anbindung an die Blankeneser Bahnhofstraße wegen o.a. Geländeversprungs von den gegebenen Höhen technisch nicht möglich (siehe auch Ausführungen zum Verkehr unter Ziffer 5.6).

Um zu gewährleisten, daß die geplante Bebauung sich harmonisch in das vorhandene Straßenbild einfügt, wird im Rahmen der gestalterischen Anforderungen in § 3 Nummer 5 festgesetzt, daß der mit "(b)" bezeichnete Gebäudeteil im Kerngebiet mit transparenten Wandmaterialien und Glasdach so herzustellen ist, daß eine Gebäudelücke zwischen den Häusern bestehenbleibt.

Die Änderungen erfolgten nach der öffentlichen Auslegung auf Wunsch der Deutschen Bundespost. Wohnungen sind in diesem Bereich des Kerngebiets oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Auf den Flurstücken 764 und 766 ist auf Grund von Einwendungen des Eigentümers ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach als Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes nach Süden neu ausgewiesen. Außerdem ist in Anlehnung an die Nachbarbebauung auf dem Flurstück 760 eine Gebäudeerweiterung nach Osten neu ausgewiesen. Insgesamt wird mit den Änderungen städtebaulich und architektonisch eine wünschenswerte Verbesserung für die Öffentlichkeit und das Quartier erreicht. Im gesamten Kerngebiet sind Art und Maß der Nutzung zugunsten der Erhaltung des kleinteiligen städtebaulichen Gefüges der vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Baukörper werden weitgehend zwei- oder dreigeschossig ausgewiesen. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen sind überwiegend bestandsorientiert. So wird für die Flächen westlich Blankeneser Bahnhofstraße, nördlich Am Kiekeberg und südlich Elbchaussee mit Ausnahme des Flurstücks 1664 eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Für das Flurstück 1664, für die Flächen westlich Blankeneser Bahnhofstraße zwischen Am Kiekeberg und Elbchaussee sowie für den nördlichen Bereich östlich Blankeneser Bahnhofstraße, westlich Auguste-Baur-Straße (Flurstücke 767, 766, 743 und 764) und südlich Propst-Paulsen-Straße, nördlich Auguste-Baur-Straße wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im südlichen

Bereich östlich Blankeneser Bahnhofstraße, südlich Flurstück 766 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Für die Grundstücke südlich Propst-Paulsen-Straße, westlich Blankeneser Bahnhofstraße ist dem Bestand entsprechend die Grundflächenzahl von 0,8 beziehungsweise 0,9 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht erreicht. Diese Festsetzung der unterschiedlichen Grundflächenzahlen berücksichtigt den gegenwärtigen erhaltenswerten Baubestand, wobei teilweise geringfügige Erweiterungen möglich sind. Im Hinblick auf die Freihaltung von Grundstücksflächen und zur besseren Durchgrünung dieses Bereiches sollen weitere Verdichtungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Bereich südlich der Elbchaussee ist als Abschirmung zum außerhalb des Planbereichs vorhandenen Wohngebiet eine Fläche festgesetzt, auf der Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen sind. Damit soll ein landschaftlicher Übergang zum Villengebiet des Bours Park erreicht werden.

Die dreigeschossige Hochgarage mit 148 Stellplätzen südlich der Elbchaussee soll erhaltenbleiben, weil im Planbereich und der unmittelbaren Umgebung ein Mangel an Stellplätzen herrscht. Die Zufahrt zur Hochgarage erfolgt von der Elbchaussee. In der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die zweigeschossige West- sowie die dreigeschossige Süd- und Ostwand des Garagengebäudes zu begrünen sind, damit die Wohnqualität des angrenzenden Wohngebiets nicht gemindert wird.

...

#### 5.4 Erhaltungsbereich

Im Plangebiet sind Gebäude aus allen Stilepochen seit der Gründung Blankeneses vorhanden, die jedoch teilweise erneuert oder umgebaut wurden. Interessant ist das vorhandene Nebeneinander von Einkaufsbereichen, die an den Hauptstraßen ursprünglicher Wohngebiete mit unterschiedlichen Gebäudetypen aus verschiedenen Stilepochen in offener und geschlossener Bauweise entstanden sind, und Einzelhausgebieten mit überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Villen auf kleinen Grundstücken mit hohem Wohnwert. Deshalb ist das gesamte Plangebiet als Erhaltungsbereich festgelegt worden, um die ortstypischen Zeugen der Besiedlung Blankeneses vom Beginn des 18. Jahrhunderts bis zur Gegenwart zu erhalten und vor baulichen Veränderungen zu schützen.

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

...

Dieses Gebiet ist neuer als das alte Fischerdorf Blankenese, hebt sich insbesondere topographisch davon ab und hat seine Bedeutung in der Bestimmbarkeit der geschichtlichen Entwicklung Blankeneses, die von den städtebaulichen Gegebenheiten und dem Alter der Gebäude ablesbar ist. Die Festlegung des Erhaltungsbereichs bezieht sich deshalb in erster Linie auf die Gesamtstruktur. Im einzelnen:

- Die Blankeneser Bahnhofstraße ist auf ihrer Westseite geprägt durch die dreigeschossigen Ziegelgebäude aus den 20er Jahren mit Läden im Erdgeschoß. Diese Gebäude sind ein Beispiel für den typischen "glatten" und schnörkellosen Stil Gustav Oelsners, der hier noch besonders durch die im Original erhaltenen, von den üblichen Fensterteilungen der 20er Jahre abweichenden, einfachen ungeteilten dreiflügeligen Fenster betont wird. Diese Gebäudegruppe ragt in die Straße hinein und ist in ihrer heterogenen Struktur (sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude, jeweils ein ein-, zwei- und dreigeschossiges Gebäude, sowohl Putz- als auch Ziegelbau) typisch für Blankenese.

An dieses Ensemble schließt sich südlich der Straße Am Kiekeberg der gründerzeitliche Kinokomplex an, im Stil völlig abweichend von den vorher erwähnten Gebäuden, jedoch gerade deshalb wieder typisch für die Blankeneser Struktur, die sich durch die Vielzahl unterschiedlicher, auf den ersten Blick nicht zusammengehörender Elemente auszeichnet. Besonders fällt an diesem Gebäude die starke neubarocke Profilierung auf, obwohl der Umgang mit Stukkaturen an diesem Gebäude insgesamt sparsam ist. Die Ecke zur Blankeneser Hauptstraße wird gebildet durch zwei gründerzeitliche, einfache Wohnhäuser auf sehr kleinen Grundstücken, wie sie auch für Blankenese typisch sind.

- Die Ostseite der Blankeneser Bahnhofstraße wird - im Norden beginnend - geprägt durch das Gebäude aus den 50er Jahren. Dies ist ein Ziegelbau mit der für diese Zeit charakteristischen Sprossenfensterteilung, die auch noch weitgehend im Original erhalten ist. Insgesamt fügt sich dieser Bau durch ein Satteldach und seine kleinteilige Struktur gut in das Ensemble in Blankenese ein. Der übrige Teil der Ostseite der Blankenser Bahnhofstraße ist gekennzeichnet durch gründerzeitliche Wohnhäuser mit Geschäftsanbauten in den Hof hinein, z.T. ist hier das alte Kieselsteinpflaster noch erhalten. Diese Gebäude stehen in einem sehr engen Bauabstand, der gerade für diesen Teil der Blankeneser Bahnhofstraße charakteristisch ist. Die Ecke zur Blankeneser Hauptstraße bilden zwei klassizistische, teilweise umgebaute Gebäude aus der Zeit um 1850, die wohl früher reine Wohnhäuser waren, jetzt jedoch teilweise im Erdgeschoß Läden haben.
  
- Die Elbchaussee wird geprägt durch bürgerliche Wohnhäuser aus der Gründerzeit, teilweise mit Ladeneinbauten; besonders hervorzuheben ist das Gebäude Nummer 583 (Flurstück 652), ein offensichtlich in der Gründerzeit umgebautes klassizistisches Kleines Wohnhaus, das sich gerade, auch weil es so klein ist, von den anderen Häusern der Straße abhebt. Auch hier wird in Bauflucht, Bauabstand und Stellung der Baukörper zueinander wieder die heterogene Struktur Blankeneses besonders deutlich. An diese Gebäude schließt sich das Hotel Bours Park an, ein klassizistischer Bau mit Anbauten, auf dessen Grundstück auch die alte Feuerwehrrhalle steht. Dies ist ebenfalls ein Gebäude, das erhaltenswürdig ist und auf Grund seiner besonderen Form in Blankenese auffällt.

...

- Der Bereich Bours Park wird geprägt durch einzelne größere Einfamilienhäuser im wesentlichen aus den 50er Jahren, die bei einer relativ einheitlichen Grundform mit großem, steilen Satteldach sowie typischen Fenstern aus dieser Zeit und großen Gärten ein weiteres Beispiel für die heterogene Struktur Blankeneses sind.
  
- Der Bereich Auguste-Baur-Straße und Mühlenberger Weg besteht aus einzelnen gründerzeitlichen Villengebäuden mit der für die damalige Zeit typischen flachen Dachneigung. Die meisten dieser Gebäude waren (und sind es zum großen Teil auch heute noch) mit dem für Hamburg typischen wallisischen Schiefer in englischer Deckung gedeckt. Viele haben einen Wintergarten aus Holz und gußeiserne Balkonverkleidungen; es sind Putzbauten mit Ausnahme eines in jüngerer Zeit mit Dachziegeln verkleideten Hauses. Insgesamt ist die Parzellenstruktur kleinteiliger als es in einigen Bereichen der Elbchaussee üblich ist, die Struktur ist als mittelständisch zu bezeichnen.
  
- Die Propst-Paulsen-Straße wird geprägt durch ein dreigeschossiges Gebäude aus den fünfziger Jahren mit Läden im Erdgeschoß und einem besonders betonten ersten Vollgeschoß mit übergroßen Fenstern und schmiedeeisernen Gittern. Die Eckgebäude zum Mühlenberger Weg sind ebenfalls Gründerzeitgebäude, größere Wohnhäuser, ebenfalls mit reicher Stuckverzierung und gußeisernen bzw. schmiedeeisernen Geländerteilen.

...

## 5.5 Gestaltung von baulichen Anlagen

In § 3 sind zur Unterstützung des festgelegten Erhaltungsbereichs gestalterische Anforderungen festgesetzt worden, damit bei baulichen Veränderungen von Gebäuden darauf eingewirkt werden kann, daß der ursprüngliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und kleinmaßstäbliche Fenstergliederung an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Weiterhin werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauform anknüpfen, so daß eine ortstypische Bebauung gesichert wird und fremdartige Stilelemente (wie überdimensionale Glasflächen, aufgeständerte Gebäude oder Mauerscheibenfassaden) ausgeschlossen werden. Im einzelnen wird bestimmt, daß

- nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig und Staffelgeschosse unzulässig sind (vgl. § 3 Nummer 1),
- die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern und keine liegenden Formate zu verwenden sind (vgl. § 3 Nummer 2),
- verglaste Fassadenflächen 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen (vgl. § 3 Nummer 3),
- bei Putzbauten helle Farbtöne und bei Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden sind (vgl. § 3 Nummer 4).

Wegen der Festlegung in § 3 Nummer 5 wird auf die Ausführungen in Ziffer 5.3 hingewiesen.

...

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die Blankeneser Bahnhofstraße, die Auguste-Baur-Straße und die Elbchaussee bzw. die Blankeneser Hauptstraße erschlossen. Es handelt sich hierbei um ein örtliches Verkehrsnetz ohne überörtliche Bedeutung. Da mit dem Plan im wesentlichen keine umfangreichen Neubauten ermöglicht werden, ist außer dem vorhandenen Anliegerverkehr kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Auch die bauliche Neuorganisation der Post, die mit einer Umorganisation des Zustellungsdienstes verbunden ist - die Paketzustellung über den Lastkraftwagenverkehr entfällt künftig, da sie auf das Postamt 2 (Altona) übertragen wird -, wird keinen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen. Insoweit ist ein weiterer Ausbau der vorhandenen Straßenzüge nicht erforderlich. Auch die der Erschließung der Wohnbereiche dienenden Straßen Hessepark, Mühlenberger Weg und Bours Park sollen im Hinblick auf angrenzende Gärten in ihrer Breite nicht verändert werden.

Eine Verbreiterung der Elbchaussee im südlichen Bereich zugunsten neuer Parkplätze im öffentlichen Straßengrund ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da sie einen besonders starken Eingriff in die kleinmaßstäbliche Baustruktur mit sich bringt und darüber hinaus vor den vorhandenen Läden den notwendigen Fußgängerbereich unvertretbar einschränken würde. Nach einer Zählung von 1986 ist die Elbchaussee mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 5 600 Kraftfahrzeugen bei einem Lastkraftwagen-Anteil von 2 vom Hundert belastet. Eine ähnliche Situation ergibt sich in der Blankeneser Bahnhofstraße, reduziert sich aber bereits im Bereich der Auguste-Baur-Straße, da hier der Ausflugsverkehr zum Elbstrand entfällt.

...

Daraus ergeben sich selbst für exponierte Immissionsorte an Gebäudefronten Immissionswerte, die die planerischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts für Kerngebiete nicht überschreiten. Besondere Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 5.7 Baumschutz/Zuordnung von Grünfestsetzungen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Für Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Einheimische Baumarten dienen (neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen) einheimischen Tierarten als Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und einheimischen Tieren bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Die Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Bestimmung,

daß nur standortgerechte Arten (dazu zählen Buchen, Kastanien, Stieleichen und Eschen) verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum zu erreichen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung vor Beeinträchtigungen durch den baulich erweiterten Getränkemarkt (Flurstück 764) wird an der Ost- und Südgrenze des Flurstücks ein 4 m breiter Anpflanzungsstreifen für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Aus den obengenannten Gründen sollen hier ebenfalls einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

#### 5.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Hierüber muß in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 mit der Änderung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seiten 1530, 1654; 1990 Seiten 205, 212) in Verbindung mit den §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), gesondert entschieden werden.

...

## 5.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243).

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

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- a) Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- b) Teilbebauungsplan TB 455 vom 25. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 23),
- c) Fluchtlinienplan Blankenese 7 vom 11. Februar 1906, Fluchtlinienplan Blankenese 14 vom 29. April 1909, Fluchtlinienplan Blankenese 27 vom 20. September 1928, Fluchtlinienplan Blankenese 28 vom 18. Dezember 1931.

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 650 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 460 m<sup>2</sup> benötigt.

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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