

**Begründung
zum Bebauungsplan
Blankenese 31
vom**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	B
1 Anlass der Planung.....	1
2 Grundlage und Verfahrensablauf	1
3 Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	2
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	3
3.2.1 Bestehendes Planrecht.....	3
3.2.2 Denkmalschutz	4
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht	6
3.2.5 Landschaftsschutzgebiet	6
3.2.6 Baumschutz	7
3.2.7 Besondere Bodenschutzbestimmungen	7
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	7
3.3.2 Bauschutzbereich.....	7
3.4 Angaben zum Bestand.....	8
4 Umweltbericht	11
4.1 Einleitung	11
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	11
4.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	12
4.1.3 Grund- und Bodenbedarfe für geplante Vorhaben.....	13
4.1.4 In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	13
4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	19
4.2.1 Schutzgut Luft.....	19
4.2.2 Schutzgut Klima	20
4.2.3 Schutzgut Wasser.....	21
4.2.4 Schutzgut Boden.....	21
4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild	23
4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange.....	24

Anlage 3

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	28
4.3 Beschreibung von Bewertung von Planungsalternativen.....	29
4.3.1 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	29
4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
4.4 Zusätzliche Angaben.....	30
4.4.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	30
4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	30
4.5 Zusammenfassung des Umweltberichts	30
5 Planinhalt und Abwägung	31
5.1 Reines Wohngebiet.....	31
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	31
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	32
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	34
5.1.4 Bemessung der Grundstücke	37
5.2 Fläche für den Gemeinbedarf	38
5.3 Straßenverkehrsflächen	39
5.4 Ausschluss von Nebenanlagen.....	41
5.5 Erhaltungsbereiche	42
5.6 Gestalterische Festsetzungen.....	50
5.7 Technischer Umweltschutz (Lärm).....	52
5.8 Wasser (Oberflächenentwässerung).....	53
5.9 Grünflächen.....	54
5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	56
5.10.1 Baumschutz , Landschaftsschutz	56
5.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	57
5.10.3 Boden- und Grundwasserschutz.....	59
5.11 Abwägungsergebnis.....	60
5.12 Nachrichtliche Übernahmen.....	63
5.12.1 Denkmalschutz.....	63
5.12.2 Oberirdische Bahnanlage.....	63
6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	64
7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	64
8 Flächen- und Kostenangaben	64
8.1 Flächenangaben	64

Anlage 3

8.2 Kostenangaben	64
-------------------------	----

1 Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Plangebiet charakteristische Siedlungsstruktur mit ihrer kleinmaßstäblichen Bebauung vor nachteiliger Veränderung durch ortsuntypische bauliche Verdichtung bewahrt werden. Die für das Plangebiet typische städtebauliche Ausprägung von kleinteiligen, ein- und zweigeschossigen Einzelwohnhäusern mit großen Gärten aus den überwiegend 1920er und 1930er sowie 1940er bis 1960er Jahren soll erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. Unter Ausschöpfung aller baurechtlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung entstanden in den letzten Jahrzehnten Mehrfamilienhäuser mit bis zu zehn Wohnungen. Historisch wertvolle Gebäude mussten maßstabsprengenden Wohnkomplexen weichen. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung würde eine nachteilige Veränderung des Quartiers mit sich bringen und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Neben den städtebaulichen Auswirkungen würde die veränderte Siedlungsstruktur im Laufe der Zeit zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, zu verringerten Freiflächen sowie zu einer Überlastung der Infrastruktur führen. Darüber hinaus führt der Bau von großflächigen Wohnhäusern mit einer austauschbaren, beliebigen Gestaltung bzw. einer überzogenen zeitgenössischen Architektursprache zu einem Identitätsverlust des Ortes. Das Planungserfordernis ist somit darin begründet, dass zahlreiche Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes bereits heute schon starke, nicht unerhebliche Veränderungen des Gebietscharakters verursacht haben und hierdurch städtebauliche Spannungen erzeugt werden. Dieser Entwicklung und ihren negativen Folgen soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

Ferner sollen die den Gebietscharakter prägenden Flächen des Gartendenkmals Goßlers Park und die noch teilweise vorhandenen parkartigen Grünqualitäten der privaten Gärten planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den geltenden Baustufenplan kann dem Veränderungsdruck nicht standgehalten werden. Deshalb soll durch den Bebauungsplan Blankenese 31, mit einer im Vergleich zum bislang geltenden Baustufenplan größeren Regelungsdichte, das Orts- und Landschaftsbild mit seiner milieubestimmenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung geschützt werden.

Darüber hinaus sollen der Restbestand des Waldes, mit dem der Krähenberg ursprünglich überzogen war, und die zusammenhängenden Gartenflächen mit ihren alten Gehölzbeständen im rückwärtigen Bereich der offenen Bebauung wegen ihrer raumbildenden Struktur und ihres Wertes für den Natur- und Artenschutz gesichert und erhalten werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan abwasser-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1 / 96 vom 19. März 1996 (Amtl. Anz. S. 761) unter der Bezeichnung Blankenese 31 / Sülldorf 16 als Textplan eingeleitet. Die

Anlage 3

Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes hat nach der Bekanntmachung vom 15. April 1996 (Amtl. Anz. S. 1058) unter der damaligen Bezeichnung Blankenese 31 / Sülldorf 16 am 21. Mai 1996 stattgefunden. Nach der Umstellung der Verfahrensart wurde für den Bebauungsplan Blankenese 31 der Aufstellungsbeschluss unter der Bezeichnung A 3 / 07 vom 4. Juli 2007 (Amtl. Anz. S. 1659) neu gefasst. Bzw. aktualisiert.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Jahren erlassen. Diese trat am 18. Oktober 2016 in Kraft.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl S. 485), stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Wohnbauflächen dar. Der Bereich des Goßlers Park wird als Grünfläche dargestellt.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Planinhalte des Bebauungsplanes den Zielsetzungen der übergeordneten Bauleitplanung entsprechen.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und zusätzlich - mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes – das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Der Bereich des Goßlers Park ist als Milieu „Parkanlage“ dargestellt mit der Schutzgebietsdarstellung „Landschaftsschutz“. Zusammen mit den bebauten Bereichen im Osten bis zum Sülldorfer Kirchenweg gilt für diesen Bereich die Milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“.

Für den Bereich südlich der Straße Am Krähenberg und östlich der Straße Am Pumpenkamp ist die Milieuübergreifende Funktion „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ mit Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz wird im Plangebiet großflächig der Biotopentwicklungsraum 11a "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" und zusätzlich – mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes – „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt. Der Bereich des Goßlers Park wird als 10a „Parkanlage“ mit „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Anlage 3

Eine Änderung oder Anpassung des Landschaftsprogrammes ist nicht erforderlich, da die Planinhalte des Bebauungsplanes den Zielsetzungen der übergeordneten Landschaftsplanung entsprechen.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehendes Planrecht

Baustufenplan

Baustufenpläne wurden auf Grundlage der Bauregelungsverordnung vom 15.02.1936 (BauRegVO 1936) und der Baugestaltungsverordnung vom 10.11.1936 (BauGestVO 1936) erlassen. Sie wurden gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 übergeleitet und gelten fort, soweit sie nicht durch neuere Bebauungspläne außer Kraft gesetzt wurden.

Der Baustufenplan Blankenese, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen in zweigeschossiger und offener Bauweise in „besonders geschütztem Wohngebiet“ vor. In diesem Bereich besteht das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften (siehe § 10 Nr. 4, Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 - Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n).

Teile des „besonders geschützten Wohngebietes“ unterliegen zusätzlich dem Landschaftsschutz. Dazu gehören die Wohnstraßen Babendiekstraße 24 bis 40 und 50a bis 57, Potosistraße 16 bis 34 (gerade Nummern), Schöner Blick 4, 6 bis 16, Guldtweg 1, 2 bis 12 (gerade Nummern) und Am Krähenberg 2 bis 10a (gerade Nummern).

Der Goßlers Park ist als „Außengebiet Landschaftsschutz“ hervorgehoben. Die Grünfläche entlang der Straße Goßlers Park 32 bis 52 ist als „Außengebiet - Grünflächen öffentlicher Art“ festgesetzt.

Teilbebauungspläne

Teilbebauungspläne wurden zwischen 1927 und 1961 auf Grundlage des Bebauungsplangesetzes von 1923 (BPlanG 1923) erlassen. Die Fortgeltung der Teilbebauungspläne ergibt sich aus § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960.

Die Teilbebauungspläne mit den Nummern 895 und 896 vom 25. Oktober 1960 (HmbGVBl S. 438), setzen die Straßenverbreiterung des Sülldorfer Kirchenweges fest.

Der Teilbebauungsplan 589 (TB 589) Blatt 1 und 2 vom 9. August 1957 (HmbGVBl. S. 378), beinhaltet die Straßenverbreiterung der Blankeneser Landstraße. Darüber hinaus weist der TB 589 neue Baulinien aus, die gegenüber der alten Bauflucht zurück springen und durch die erhaltenswerten Gebäude Blankeneser Landstraße 48, 50, 52, 60 bzw. die denkmalgeschützten Gebäude Blankeneser Landstraße 48, 50, 52 verlaufen.

Anlage 3

Fluchtlinienpläne

Fluchtlinienpläne wurden aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875 (PrFluchtlinienG 1875) erlassen und gelten gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 als Bebauungspläne fort.

Im Rahmen der Besiedelung und Überplanung des Krähenberges zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden folgende Fluchtlinienpläne:

- Fluchtlinienplan Dockenhuden 33, förmlich festgestellt am 24. März 1910; Am Krähenberg
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 1, förmlich festgestellt am 30. Dezember 1909; Potosistraße
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 12, förmlich festgestellt am 15. Mai 1908
- Fluchtlinienplan (D 36), förmlich festgestellt am 3. Februar 1915.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

- Villa Schönfeldt („Krähenburg“) Am Krähenberg 14 von 1906/1907, Arch. Emil Grossner als Baudenkmal (ID 43283)
- Wohnhaus Am Krähenberg 25 von 1954/55, Arch. Werner Kallmorgen als Baudenkmal (ID 16689)
- Doppelhaus Babendiekstraße 36, 38 von 1939/40, Arch. Rudolf Ladders als Ensemble (ID 16646)
- Mehrfamilienhaus Blankeneser Landstraße 54 von 1904, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 16273)
- Mehrfamilienhaus Blankeneser Landstraße 56 von 1904, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 15309)
- Mehrfamilienhaus Blankeneser Landstraße 58 von 1904, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17593)
- Parkanlage Goßlers Park ohne Nummer ab 1795 als Ensemble Goßlers Park mit Landhaus Goßlers Park 1 (Landhaus Blacker / Goßlerhaus), Plastik „Psyche“, Parkanlage mit Denkmal für Erwerbung des Goßlers Park sowie zum Wohnhaus umgebauten Nebengebäude Goßlers Park 1a (ID 17466)
- Landhaus Blacker (später Goßlerhaus) Goßlers Park 1 von 1901, ursprünglicher Baumeister Christian Frederik Hansen (1794/95), rekonstruiert nach Brand durch Haller und Geißler als Ensemble Goßlers Park mit Landhaus Goßlers Park 1 (Landhaus Blacker / Goßlerhaus), Plastik „Psyche“, Parkanlage mit Denkmal für Erwerbung des

Anlage 3

- Goßlers Park sowie zum Wohnhaus umgebauten Nebengebäude Goßlers Park 1a (ID 16688)
- Stallgebäude (nach Umbau Wohnhaus) Goßlers Park 1a vor 1802, 1926 (Umbau), Arch. Christian F. Hansen als Ensemble Goßlers Park mit Landhaus Goßlers Park 1 (Landhaus Blacker / Goßlerhaus), Plastik „Psyche“, Parkanlage mit Denkmal für Erwerbung des Goßlers Park sowie zum Wohnhaus umgebauten Nebengebäude Goßlers Park 1a (ID 18102)
 - Wohnhaus Goßlers Park 6 von 1926, Arch. Max Brokmann als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18098)
 - Wohnhaus Goßlers Park 8 von 1926, Arch. Rudolf Schümann als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18097)
 - Haus Martens Goßlers Park 10 von 1926, Arch. Walther Baedeker als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 17543)
 - Wohnhaus Goßlers Park 12 von 1926, Arch. Rudolf Schümann als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18096)
 - Villa Goßlerstraße 1 vor 1900, Arch. nicht ermittelt als Ensemble Goßlerstraße 1-5, Gebäude mit Einfriedungen (ID 17542)
 - Villa Goßlerstraße 3 vor 1900, Arch. Wilhelm Wrage als Ensemble Goßlerstraße 1-5, Gebäude mit Einfriedungen (ID 17541)
 - Villa Goßlerstraße 5 vor 1900, Arch. nicht ermittelt als Ensemble Goßlerstraße 1-5, Gebäude mit Einfriedungen (ID 17540)
 - Wohnhaus (Haus Dr. Gärtner) Goßlerstraße 22 von 1929, Arch. Bensel & Kamps (Carl Gustav Bensel / Johann Kamps als Ensemble Goßlerstraße 22-24 (ID 16624)
 - Landhaus (Haus Mönckeberg-Kollmar) Goßlerstraße 24 von 1930, Arch. Bensel & Kamps (Carl Gustav Bensel / Johann Kamps als Ensemble Goßlerstraße 22-24 (ID 15321)
 - Wohnhaus Sülldorfer Kirchenweg 17 von 1926, Arch. Karl Stuhlmann als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18101)
 - Wohnhaus Sülldorfer Kirchenweg 19 von 1926, Arch. F. Torge als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18100)
 - Wohnhaus Sülldofer Kirchenweg 21 von 1927, Arch. Hermann Machel als Ensemble Goßlers Park 6, 8, 10, 12, Sülldofer Kirchenweg 17, 19, 21 (ID 18099)
 - Einfamilienhaus Wilhelms Allee 1 um 1900, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17386)
 - Einfamilienhaus Wilhelms Allee 3 um 1900, Arch. nicht ermittelt als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 29067)
 - Einfamilienhaus Wilhelms Allee 5 um 1900, Arch. nicht ermittelt als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit

Anlage 3

erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17385)

- Einfamilienhaus Wilhelms Allee 6 von 1905, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17419)
- Einfamilienhaus Wilhelms Allee 7 von 1902, Arch. Wilhelm Geckler als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17417)
- Einfamilienhaus Wilhelms Allee 8 von 1905, Arch. Max Blöcker als Ensemble Blankeneser Landstraße 54, 56, 58, Wilhelms Allee 1, 3, 5, 6, 7, 8, Wohnhäuser mit erhaltenen historischen Einfriedungen sowie altem Baumbestand entlang der Wilhelms Allee (Wilhelms Allee 3 nicht konstituierend) (ID 17395)

Gemäß §§ 8 - 11 Denkmalschutzgesetz sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die folgenden planungsrelevanten Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten (Altlasthinweiskataster) geführt werden:

Im Bereich Goßlerstraße / Am Krähenberg / Goßlers Park befindet sich eine altlastverdächtige Fläche mit der Ordnungsnummer 5236-003/00. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Flakstellung und es besteht der Verdacht auf Ablagerung von Explosiv- und Kampfstoffen. Aus Sicht des Bodenschutzes stellen die vermuteten Schadstoffe im Rahmen der Gefahrenabwehr und bei der gegenwärtigen Nutzung keine Gefahr dar. Es besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blankenese 31 nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung zu Verdachtsflächen des Kampfmittelbelastungskatasters im Sinne von § 1 Abs. 4 der Kampfmittelverordnung (Kampfmittel-, Bombenblindgängerverdachtsflächen) bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

3.2.5 Landschaftsschutzgebiet

Der Goßlers Park liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten,

Anlage 3

Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl S. 203), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl S. 350, 359, 365). Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet, die zu einer Schädigung der Natur, zu einer Beeinträchtigung des Naturgenusses oder zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes führen können, bedürfen einer Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

3.2.6 Baumschutz

Im Plangebiet gilt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.7 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Böden i.S.v. § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505). Die gesamte öffentliche Grünfläche Goßlers Park im Bereich Goßlerstraße / Am Krähenberg / Sülldorfer Kirchenweg / Blankeneser Landstraße ist im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten registriert als Schutzwürdige Böden / Lebensraumfunktion. Der Goßlers Park ist hinsichtlich der Lebensraumfunktion hochwertig eingestuft worden, da die Parkhistorie eine geringe anthropogene Überprägung (Veränderung durch menschliche Nutzung, Nutzungsänderung des Gebietes) vermuten lässt.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Für die Ermittlung und Bewertung besonders erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2002 ein Landschaftsplanerisches Gutachten erstellt (Raven & Partner, Landschaftsarchitektur, 14.11.2002). Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und Einzelbäumen wurden im Sommer 2014 von der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona noch einmal örtlich überprüft und angepasst (Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens, Lehmberg, 18.07.2014).

3.3.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß §§ 12 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 Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel sowie in Teilen innerhalb eines definierten Erfassungsbereiches zur Hindernisfreiheit des Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder. Daraus ergibt sich für Bauvorhaben das Erfordernis einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Beteiligung der Luftfahrtbehörde.

Der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Fuhlsbüttel entfaltet im Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung des relevanten Startbahnbezugspunktes nur untergeordnete Einschränkungen. Hier ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich bei Gebäude- bzw. Baugerä-

Anlage 3

tehöhen von mehr als 120 m über Normalhöhennull (ü. NHN), bei Geländehöhen im Plangebiet von ca. 57 m bis ca. 81 m ü. NHN.

In Bezug auf den Erfassungsbereich des Sonderlandeplatzes Finkenwerder ergibt sich – aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet und im Zusammenspiel mit der vom Flugplatzbezugspunkt ausgehend nach Norden ansteigenden Höhenbegrenzung – eine Beteiligungspflicht bei Bauwerkshöhen ab ca. 30 m Höhe oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Das gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

Das Gebiet ist daher wie folgt betroffen: Gemäß § 12, Abs. 3, Satz 1, Nr. 1b LuftVG ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn – im Umkreis von 4 Kilometer um den Flugplatz-Mittelpunkt (Finkenwerder) - Bauwerke eine Höhe von 30 Metern über Normalhöhennull (NHN) überschreiten. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass aufgrund der Geländehöhe von 57 m bis 81 m über Normalhöhennull (NHN) bei sämtlichen Bauwerken die Luftfahrtbehörde zu beteiligen ist. Das gilt auch für temporäre Hindernisse, wie z. B. bei der für die Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

3.3.3 Schulwegsicherung Sülldorfer Kirchenweg

Der Sülldorfer Kirchenweg stellt eine wichtige stadtteilinterne und -verbindende Straßenachse dar und ist gleichzeitig wichtiger Schulweg für Schülerinnen und Schüler des angrenzenden Marion Dönhoff Gymnasiums. Die Straße weist jedoch gravierende Mängel im Sinne der Verkehrssicherheit auf. So lässt der vorhandene Straßenquerschnitt von stellenweise weniger als 12 m eine bedarfsgerechte und vor allem sichere Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsträger (Fußgänger, Fahrräder, Pkw, Lkw, Linienbusse, Parken) und ihrer Begegnungsfälle nicht mehr zu. Die bestehenden Gehwege sind stellenweise sehr schmal, ein Radweg ist gar nicht vorhanden. Ein bedarfsgerechter und zeitgemäßer Mindeststandard kann sowohl in punkto Verkehrssicherheit als auch angestrebter Qualität des Straßenraumes zur Förderung umweltbewusster Mobilität nicht annähernd erreicht werden. Aus diesen Gründen ist eine Umgestaltung des Sülldorfer Kirchenweges erforderlich, um die Verteilung der Verkehrsträger besser organisieren und ausreichende Passagebreiten herstellen zu können (vgl. Kap. 5.3).

3.4 Angaben zum Bestand

Das Bebauungsplangebiet umfasst etwa 38,5 ha und liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Blankenese. Es erstreckt sich über den Krähenberg und wird begrenzt von der Babendiekstraße im Norden, dem Sülldorfer Kirchenweg im Osten, der Blankeneser Landstraße im Süden und der Anne-Frank-Straße im Westen. Die Entfernung zum Altonaer Zentrum beträgt 9 km und zur Hamburger Innenstadt etwa 14 km. Im Südosten des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe das Zentrum von Blankenese mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem S-Bahnhof.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als parkartig durchgrüntes Wohngebiet dar, welches überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist. In Bahnhofsnähe und an den Ausfallstraßen entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts häufig als Landsitz genutzte Villen. Viele der Gebäude sind von denkmalpflegerischer Bedeutung. Charakteristisch ist das

Anlage 3

gartenbezogene Wohnen mit einem größeren, stark durchgrüntem Freiflächenanteil. Alte Bäume, Ziersträucher und straßenbegleitende, teils hohe Hecken als Grundstückseinfriedigungen prägen die Gärten. Für das Orts- und Landschaftsbild besonders von Bedeutung sind die zahlreichen Großbäume. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten Lebensräume. Der Osten des Plangebietes ist durch die öffentliche Grünfläche Goßlers Park geprägt (s. u.).

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Gleisanlage der Deutschen Bahn AG, die noch einer eisenbahnrechtlichen Widmung unterliegt.

In dem Wohngebiet befinden sich einige Dienstleistungsunternehmen an den Ausfallstraßen. Bei den meisten dieser Dienstleistungen handelt es sich um freiberufliche Nutzungen. Konkret konnten in den Wohngebieten vor Ort folgende vom Wohnen abweichende Nutzungen ermittelt werden:

- Sülldorfer Kirchweg 53: Rechtsanwalt
- Sülldorfer Kirchweg 5: Coach
- Blankeneser Landstraße 58: Immobilienhändler
- Blankeneser Landstraße 68: Osteopath & Physiotherapeut
- Goßlers Park 4: Lerntherapie
- Wilhelms Allee 2: Physiotherapeut
- Anne-Frank-Straße 2a: ein Physiotherapeut und zwei Arztpraxen
- Anne-Frank-Straße 8: medizinische Fußpflege
- Am Krähenberg 7: Arztpraxis
- Am Pumpenkamp 1: Arztpraxen
- Potosistraße 15: Praxis für Vitametrik

Das Plangebiet beinhaltet neben den reinen Wohnbauflächen auch das weitläufige Gartendenkmal Goßlers Park. Der Goßlers Park mit dem historischen Goßlerhaus und dem Spielplatz am Sülldorfer Kirchenweg prägen das Quartier wesentlich. Die Parkanlage befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Das im südlichen Teil des Parks auf einer Anhöhe gelegene Goßlerhaus wurde bis 2006 als Ortsamt genutzt, anschließend an eine gemeinnützige Stiftung übergeben. Von 2006 bis 2016 diente das Gebäude der Bucerius Law School, einer privaten Hochschule für Rechtswissenschaft, als Tagungs- und Gästehaus. Ab dem Jahr 2016 wird das Hamburger Konservatorium als neuer Nutzer das Goßlerhaus bewirtschaften. In dem zur Villa gehörenden Nebengebäude befindet sich ein Kiosk, der u.a. auch der Versorgung der Tagungsgäste dient.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch den Bahnhof Blankenese mit den Linien S1 (Wedel – Poppenbüttel / Hamburg Airport (Flughafen)) und S11 (Blankenese – Poppenbüttel) sowie den Buslinien 1 (Metrobuslinie S Rissen – Bf. Altona), 22 (Metrobuslinie S Blankenese – U

Anlage 3

Kellinghusenstraße), 189 (S Wedel – S Blankenese), 286 (Rissener Dorfstraße – Trabrennbahn Bahrenfeld), den Schnellbuslinien 36 (S Blankense – Berner Heerweg), 48 (S Blankenese – S Blankenese) und 49 (Elbuferweg – S Blankenese) und der Nachtbuslinie 601 (S Wedel – Rathausmarkt).

Das Gebiet und seine Umgebung wird stark durch seine Topografie geprägt: Das Gelände fällt hügelig in Richtung Elbe ab.

Das Umfeld des Plangebietes weist im Norden, Osten und Westen eine sehr ähnliche Struktur wie das Plangebiet selbst auf. Es ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern und wenigen Mehrparteienhäusern. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Marion Dönhoff Gymnasium und einige Sportflächen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Blankeneser Landstraße. Hier befinden sich unter anderem Gastronomiebetriebe und ein Bäcker. Die Haltestelle Blankenese umgeben einige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Im Südwesten befindet sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet die Gorch-Fock-Schule (Stadtteilschule) sowie als Grund- und Stadtteilschule die Bugenhagenschule im Hessepark.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des örtlichen Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Den Goßlers Park queren zwei vorhandene Abwasserleitungen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan soll die im Plangebiet charakteristische Siedlungsstruktur mit ihrer kleinmaßstäblichen Bebauung vor nachteiliger Veränderung durch ortsuntypische bauliche Verdichtung bewahrt werden. Die für das Plangebiet typische städtebauliche Ausprägung von kleinteiligen, ein- und zweigeschossigen Einzelwohnhäusern mit großen Gärten aus den überwiegend 1920er und 1930er sowie 1940er bis 1960er Jahren soll erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen der Restbestand des Waldes, mit dem der Krähenberg ursprünglich überzogen war, und die zusammenhängenden Gartenflächen mit ihren alten Gehölzbeständen im rückwärtigen Bereich der offenen Bebauung wegen ihrer raumbildenden Struktur und ihres Wertes für den Natur- und Artenschutz gesichert und erhalten werden.

Ziel und Absicht des Bebauungsplanes ist dementsprechend der Erhalt der hier noch weitgehend bestehenden Einzelhausbebauung unterschiedlicher Baustile mit großzügigen, gehölzbetonten Gartenbereichen und altem Baumbestand.

Dieser Zielsetzung wird mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine Sicherung der gegenwärtigen Bebauung bei weitestgehender Beschränkung auf den gegenwärtigen Gebäudebestand und Ermöglichung einer gelenkten baulichen Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeit gefolgt.

Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne. Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Auf den Ausbau der Blankeneser Landstraße nach Norden wird gänzlich verzichtet.

Kultur- und baugeschichtlich wertvolle Gebäude sollen mit ihrem Umfeld geschützt und erhalten werden. Der Goßlers Park als Gartendenkmal und die noch teilweise vorhandenen parkartigen Grünqualitäten der privaten Gärten werden entsprechend der Zielaussagen des Landschaftsprogramms durch umfangreichere Grünfestsetzungen gesichert.

4.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst ein stark durchgrüntes Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung sowie historischer Parkanlage und befindet sich im Stadtteil Blankenese, Bezirk Altona. Das Gebiet liegt nördlich der Blankeneser Landstraße als alte Verbindungsstraße zwischen Blankenese und Rissen bzw. Wedel und westlich des Sülldorfer Kirchenwegs als Verbindungsstraße nach Sülldorf. Die weiteren Straßen im Plangebiet sind in ihrer Bedeutung eher nachgeordnet (Wohnstraßen). Unmittelbar südöstlich des Plangebiets befindet sich der alte Bahnhof Blankenese mit dem heutigen zentralen S-Bahnhof sowie dem Einkaufszentrum von Blankenese. Von wesentlicher Bedeutung für die wohnungsnaher Naherholung ist im Gebiet der Goßlers Park im Südosten des Plangebiets, der Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und als Landschaftspark auch ein ausgewiesenes Kulturdenkmal mit dem zentralen Goßlerhaus ist.

Das Plangebiet ist etwa 38,5 ha groß. Von den getroffenen Flächenfestsetzungen zur Nutzung entfallen etwa 23,6 ha auf Wohnbauflächen, etwa 1,6 ha auf private Grünflächen, etwa 8,5 ha auf öffentliche Grünflächen und 4,8 ha auf Straßenverkehrsflächen.

Mit dem Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zur angepassten Gebäudenutzung und zur gelenkten baulichen Entwicklungsmöglichkeit im Sinne des Planungsziels getroffen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Zwei Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichern entsprechende notwendige Rechte für die Hansestadt oder Anwohner ab. Darüber hinaus werden zur Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse an der Blankeneser Landstraße und am Sülldorfer Kirchenweg entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz an den Gebäuden getroffen. Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen sowie Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen und zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers sollen vor allem die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden abmildern. Der Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgärten sichert das besondere Stadtbild und trägt zur gesicherten Durchgrünung des Gebiets bei. Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zum Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen, zur Einfriedung der Grundstücke mit Hecken und zur Nachpflanzung von Gehölzen in bestimmten Pflanzqualitäten bei Absterben der Gehölze sichern das durchgrünte Stadtbild, schützen die Tier- und Pflanzenwelt und haben positive Auswirkungen auf Luft, Klima, Grundwasser und Boden sowie auf die Gesundheit des Menschen. Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung zur Ausweisung von größeren privaten Grünflächen und zur Parkanlage. Zur genaueren Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen siehe Kapitel 5.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans gab es 2015 / 2016 intensive Abstimmungen mit der Verkehrsplanung zum beabsichtigten Aus- bzw. Umbau des Sülldorfer Kirchenwegs. Diese Straße soll zeitnah umgebaut werden, um die problematische Verkehrssituation mit dem Fußgänger- und Radfahrverkehr insbesondere nördlich des Plangebiets zu verbessern.

4.1.3 Grund- und Bodenbedarfe für geplante 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.

Vorhaben sind mit dem Plan nicht verbunden.

4.1.4 In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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
Luft, Luftschadstoffe	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)	Festsetzungen zur Begrünung
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg	Festsetzungen zur Begrünung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG), EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Landschaftsprogramm Hamburg, Regenwasser Infrastrukturanpassungsprogramm Hamburg (RISA)	Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen und zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Festsetzungen zur Begrenzung weiterer Flächenversiegelungen und zum Erhalt der historischen Parkanlage
Stadt-/ Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet und Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen, Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen
Tiere und Pflanzen, Biotop- und Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Landschaftsschutzver-	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet sowie Festsetzungen zur Begrünung (Erhalt und Neuanlage)

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Berücksichtigung
	ordnung und Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg mit Fachkarte Arten- und Biotopschutz	
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen
Menschliche Gesundheit, Verkehrslärm	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmschV)	Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Begrünung

Schutzgüter Luft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 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 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In Bezug auf das Teilschutzgut Luft findet die Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) Anwendung, indem die im Gebiet einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte ermittelt und erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Luftqualität geprüft werden. Im konkreten Fall sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

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

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 BNatSchG auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Anlage 3

Nach § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), kann bestimmt werden, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist und nicht in das Sielsystem eingeleitet werden darf.

Entsprechend dieser Zielsetzungen und zur konkreten Verminderung von möglichen Überlaufereignissen im nachgeschalteten Mischwasserrückhaltebecken am Bullnwich und entsprechenden Verunreinigungen der hier entspringenden Wedeler Au, werden Festsetzungen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers, zur versickerungsfähigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie und zur Begrenzung der Flächenversiegelungen getroffen.

Damit wird auch den Zielen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), den ökologischen Zustand der Gewässer (hier: der Wedeler Au) in ein gutes ökologisches Potenzial zu setzen, und des Regeninfrastruktur-Anpassungs-Projektes (RISA) in Hamburg, eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zum Schutz der Gewässer, des Wasserhaushaltes und des Klimas vorzusehen, entsprochen.

Die nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms Hamburg im südöstlichen Gebiet gegebene potenziell erhöhte Grundwasserempfindlichkeit (Milieuübergreifende Funktion des Naturhaushalts: Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit) ist mit den getroffenen Festsetzungen vereinbar.

Schutzgut Boden

Gemäß § 1 Abs. 3 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 beschränkten weiteren Bebaubarkeit von bisher vegetationsoffenen Flächen werden die vorgenannten Ziele eingehalten.

Schutzgut Landschaft / 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.

Anlage 3

Der Goßlers Park ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen und außerhalb davon gilt die Baumschutzverordnung.

Das Landschaftsschutzprogramm stellt im Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und zusätzlich - mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes – das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Der Bereich des Goßlers Park ist als Milieu „Parkanlage“ dargestellt mit der Schutzgebietsdarstellung „Landschaftsschutz“. Zusammen mit den bebauten Bereichen im Osten bis zum Sülldorfer Kirchenweg gilt für diesen Bereich die Milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“.

Mit der Festsetzung des Goßlers Parks als Parkanlage, den denkmalschutzrechtlichen Übernahmen und Festsetzungen zu verschiedenen 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, gehölzgeprägten Stadtbildes getroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach § 1 Abs. 2 und 3 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 Goßlers Park ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen und außerhalb davon gilt die Baumschutzverordnung.

Das Landschaftsschutzprogramm stellt im Gebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und zusätzlich - mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes – das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Der Bereich des Goßlers Park ist als Milieu „Parkanlage“ dargestellt mit der Schutzgebietsdarstellung „Landschaftsschutz“. Zusammen mit den bebauten Bereichen im Osten bis zum Sülldorfer Kirchenweg gilt für diesen Bereich die Milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“.

Anlage 3

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz wird im Plangebiet großflächig der Biotopentwicklungsraum 11a "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" und zusätzlich – mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes – „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt. Der Bereich des Goßlers Park wird als 10a „Parkanlage“ mit „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

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. Der Umweltbericht zeigt Maßnahmen zur weiteren Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen auf.

Durch den Bebauungsplan werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen übergeordneten Planaussagen und keine übergeordneten Zielaussagen von naturschutzfachlichen Programmen negativ beeinflusst.

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 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 der Parkanlage Goßlers Park sowie 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 voraussichtlich gesichert werden kann.

Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), mit den entsprechenden Verordnungen, hier insbesondere der 16. BImSchV, zu berücksichtigen.

Anlage 3

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 Umsetzung der Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen wegen der bestehenden Überschreitung der Lärmgrenzwerte an der Blankeneser Landstraße und dem Sülldorfer Kirchenweg durch den Straßenverkehr zwei Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Park- und privaten Grünstrukturen tragen zur wohnungsnahen Erholungsfunktion des Gebietes bei.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

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

- Landschaftsplanerisches Gutachten zum Gehölz- und Baumbestand (Raven & Partner, Landschaftsarchitektur, 14.11.2002) sowie Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens mit Kennzeichnungen im Bebauungsplanentwurf durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Lehmberg, 18.07.2014).

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

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachamt Landschaftsplanung und Stadtgrün, Stellungnahme zum Arbeitskreis 1 bzgl. der Festsetzung von Erhaltungsbereichen von Bäumen und Sträuchern (2014).
- Hamburg Wasser, Abteilung K 12 – Erschließungen und Baurechtsfragen, Stellungnahme zum Arbeitskreis 1 bzgl. der Vorgaben zur Oberflächenentwässerung von Niederschlagswasser (2014).
- Kulturbehörde, Denkmalschutzamt K3225 - Baumbestand, Denkmalensemble, historische Einfriedungen, Einzeldenkmäler
- Hamburg Stadtentwässerung AöR, Kunden und Systementwicklung, K12 - Mischwassereinzugsgebiet, Rückhaltebecken Bullnwisch, Niederschlags- und Schmutzwasserableitung, Gewässerschutz

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen vor:

- Schreiben der Bürgerinitiative Sülldorfer Kirchenweg vom 15. September 2015, hier u. a. Rückfragen zum Baumerhalt nach Baumschutzverordnung im Zusammenhang mit dem Ausbau Sülldorfer Kirchenweg.
- Schreiben des Blankeneser Bürger-Vereins vom 4. Februar 2015, hier u. a. Forderung nach Schutz des Baumbestandes und Grüns.

- Zwei Schreiben von Anwohnern vom Dezember 2014, hier u. a. Sorge um Reduzierung der Privaten Grünflächen und des geschützten Baumbestandes und Vernachlässigung des Schutzes der Gartenvielfalt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Zur Einschätzung der Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von Anlagen und Verkehr liegen für den Planungsraum keine Messungen vor. Nach den Jahresdaten des Hamburger Luftmessnetzes für die Station Boursberg in Blankenese aus dem Internet wurden keine Grenzwerte für Ozon oder Stickstoffdioxid überschritten. Entsprechend der Stadtrandlage des Plangebietes mit einer aufgelockerten, stark durchgrünten Bebauung und in keinem direkten Einzugsgebiet von Hauptverkehrsstraßen, ist insgesamt von einer für Hamburg mäßigen Grundbelastung durch Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand, Straßen-, Luft- und Schiffsverkehr auszugehen. Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen sind weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung angesiedelt.

4.2.1.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden.

4.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da durch die Planung bezüglich des Schutzgutes Luft mit keinen Erhöhungen von Luftschadstoffen zu rechnen ist, sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erforderlich. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (siehe Ziffer 5.9) mindern Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe, indem der Erhalt von größeren Grünstrukturen und Gehölzen zur Bindung und Filterung von Stäuben und Schadstoffen beiträgt.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Die kleinklimatische Situation wird durch die aufgelockerte und noch stark durchgrünte Wohnbebauung mit relativ großen Gärten in Stadtrandlage geprägt. Entsprechend der nur mäßigen Beeinflussung der Klimaelemente Temperatur, Wind, Luftfeuchte und Strahlung handelt es sich hier um einen Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Größere Baum- und Gehölzbestände wie die Parkfläche Goßlers Park, weisen darüber hinaus auch noch eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion mit einer günstigen Beeinflussung z. B. von Luftfeuchte, Lufttemperatur und Windzirkulation auf.

Aufgrund der allgemeinen Klimaentwicklung wird in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Durchschnittstemperaturen und einer erhöhten Gefahr durch Starkregenereignisse oder starke Winde gerechnet. Darüber hinaus wird von einem Ansteigen bioklimatischer Belastungssituationen insbesondere in verdichteten Stadträumen ausgegangen. Diese Belastungssituationen können insbesondere durch größere und zusammenhängende Grünflächen und deren Funktion zur Kaltluftentstehung sowie Schadstoffbindung vermindert werden.

4.2.2.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden.

4.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da mit der Bebauungsplanung keine wesentlichen Änderungen in der Baustruktur und Nutzung verbunden ist, sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erforderlich. Die festgesetzten Erhaltungsgebote für Grünflächen und Einzelbäume sowie für Hecken im Vorgarten, zur Begrenzung der Versiegelung von Wege- und Stellplatzflächen sowie zur örtlichen Versickerung von Oberflächenwasser mindern mögliche Beeinträchtigungen und tragen zur Anpassung an die sich ändernden Klimaentwicklungen bei.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. In einer Senke im südwestlichen Hangbereich des Goßlers Parks befindet sich im waldartigen Bereich ein naturnah gestaltetes, nur bei Starkregenereignissen anteilig gefülltes Rückhaltebecken.

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms und der Grundwasserempfindlichkeitskarte (Ausgabe 1996) weist das Plangebiet eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit (4) auf. Für den oberflächennahen Bodenwasserhaushalt / für das Grundwasser wird es als wertvoll und schutzwürdig eingestuft. Im Plangebiet ist entsprechend der oben genannten Darstellungen davon auszugehen, dass keine abdichtende Deckmoräne oberhalb des Grundwasserstockwerks vorhanden ist und hier somit eine erhöhte Kontaminationsgefahr für das obere Grundwasser besteht. Aufgrund von tiefer gelegenen Deckschichten ist jedoch zu erwarten, dass keine direkten hydraulischen Verbindungen zu den tiefer gelegenen Grundwasserstockwerken bestehen.

4.2.3.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden.

4.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Sicherung des Grundwasserhaushaltes werden Festsetzungen zur örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers und zur Herstellung wasserdurchlässiger Wege getroffen. Die Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen mindern Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch den Erhalt von offenen Vegetationsflächen zur gesicherten Grundwasserneubildung. Da mit der Bebauungsplanung keine wesentlichen Änderungen in der Baustruktur und Nutzung verbunden sind, sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet weist einen erheblichen Höhenunterschied von etwa 20 m innerhalb des Gebietes auf. Hierbei liegt der Tiefpunkt bei etwa 56 m ü. NHN im Südosten (Blankeneser Landstraße) und der Hochpunkt im Nordwesten in der Straße Schöner Blick mit um die 80 m ü.

Anlage 3

NHN. Der Höhengrad im Gebiet verläuft etwa im Straßenverlauf Am Krähenberg und bewegt sich hier zwischen 70 und 80 m ü. NHN von Ost nach West.

Entsprechend der Kartendarstellung im Planerportal Bodenschutz der Behörde Umwelt und Energie (BUE) ist die Bodenversiegelung in den Wohngebieten mit 40 bis 50 % zu veranschlagen und ist die Versiegelung im Bereich Goßlers Park mit bis zu 10 % erheblich geringer.

Der Goßlers Park ist im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten registriert als schutzwürdiger Boden mit einer höheren Lebensraumfunktion. Er ist hinsichtlich der Lebensraumfunktion hochwertig eingestuft worden, da die Parkhistorie eine geringe Überprägung vermuten lässt. Besonders schutzwürdige Böden mit einer Archivfunktion sind entsprechend des Fachinformationssystems nicht betroffen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Fachinformationssystem Altlasten der Behörde Umwelt und Energie (BUE) eine altlastverdächtige Fläche im Bereich des Goßlers Parks nördlich des Goßlerhauses zwischen den Straßenverläufen Goßlerstraße und Goßlers Park: Ablagerung von Explosiv- und Kampfstoffen – Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulicher Veränderung (siehe Kapitel 3.2.3 und 3.2.4). Darüber hinaus befinden sich unter der Spielplatzfläche im Nordosten des Goßlers Park Auffüllungen ohne Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

4.2.4.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Maßgebend sind die im BBodSchG genannten Ziele z. B. einer Vermeidung von Einwirkungen auf den Boden, die seine natürlichen Funktionen und seine Archivfunktionen für die Natur- und Kulturgeschichte beeinträchtigen. Schutzwürdige Böden sind nachhaltig zu sichern.

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Der Goßlers Park wird als besonders wertvolle Grünanlage erhalten und gesichert. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche.. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden.

4.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend des Planungsziels und des Entwicklungsziels nach dem Landschaftsprogramm (siehe Kapitel 3.1.2) dient der Bebauungsplan der Bestandsicherung und der Begrenzung größerer Bebauungsmöglichkeiten sowie der Sicherung des relativ hohen Freiflächenanteils. Mit den gewählten Festsetzungen werden Beeinträchtigungen des Bodens auf ein geringes Maß begrenzt und damit vermindert. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als parkartig durchgrüntes Wohngebiet mit Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung und einigen Stadtvillen dar. Viele der Gebäude sind von denkmalpflegerischer Bedeutung. Baumgeprägte Privatgrundstücke prägen das Bild, wobei insbesondere die größeren Gehölzbereiche in den inneren Blöcken von besonderem Wert sind. Von den öffentlichen Straßen weisen neben dem Sülldorfer Kirchenweg nur die Straße Am Krähenberg und die südlichen Straßenzüge Wilhelms Allee, Potosistraße und Am Pumpenkamp einen Straßenbaumbestand auf. Bei dem Goßlers Park handelt es sich um eine denkmalgeschützte Parkanlage mit einrahmendem, alten Baumbestand und einer denkmalgeschützten alten Villa im Zentrum (Goßlerhaus). Zum landschafts- und stadtbildwirksamen Gehölzbestand siehe Ausführungen im Kapitel 4.2.6.

4.2.5.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Wichtige für das Landschafts- und Stadtbild wesentliche Einzelbäume und Gehölzflächen werden durch ein Erhaltungsgebot und eine Festsetzung als Grünfläche geschützt und bleiben erhalten. Der Goßlers Park wird als besonders wertvolle Grünanlage erhalten und gesichert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden.

4.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Den Zielaussagen des Landschaftsprogramms, wie einer Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen, eines Erhaltes zusammenhängender Freiflächen, der Erhaltung optisch wahrnehmbarer Landschaftsbezüge durch Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen

und der Betonung ortstypischer Landschaftselemente, kommt der Bebauungsplan mit seinen gewählten Festsetzungen im vollen Umfang nach. Mit den Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Gehölzflächen sowie den Festsetzungen zum Denkmalschutz werden negative Veränderungen im Landschafts- und Stadtbild vermindert.

Da es sich bei dem Bebauungsplan weitestgehend um einen Plan zur Bestandssicherung der bestehenden Bebauungs- und Grünstruktur mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten für im Verhältnis kleinere Gebäude handelt, wird für das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild von keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

4.2.6.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Nach dem aktuellen Auszug aus dem Biotopkataster der BUE (Stand 2011) sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

Für die Ermittlung und Bewertung besonders erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2002 ein Landschaftsplanerisches Gutachten erstellt (Raven & Partner, Landschaftsarchitektur, 14.11.2002). Die entsprechenden Festsetzungsvorschläge wurden durch eine Ortsbesichtigung im Sommer 2014 durch die Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes noch einmal überprüft und angepasst (Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens, Lehmberg, 18.07.2014). Die festgestellten, besonders erhaltenswerten Bäume und Gehölzbereiche sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde keine spezielle Erhebung zur Flora und Fauna durchgeführt.

Generell kann das Plangebiet mit dem Park und den größeren Gartenanlagen und Gehölzbeständen in seiner Biotopwertigkeit für Tiere und Pflanzen als mittelwertig eingestuft werden. Höherwertigere Biotope finden sich in Form der naturnäher ausgeprägten Waldbereiche des Goßlers Park und der zusammenhängenden, in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten, Gehölzflächen.

Die Lage am Rande des verdichteten Stadtraums und die lokale Prägung als Wohngebiet mit relativ geringem Versiegelungsgrad und hoher Durchgrünung sowie der alten Parkanlage lassen hier im Rahmen einer Potenzialabschätzung insgesamt eine angepasste und leicht verarmte Flora und Fauna mit stadtrandtypischen Tier- und Pflanzenarten erwarten. Dieses Artenspektrum wird im Plangebiet mit den größeren, alten Baumbeständen im Innenbereich der Bebauung sowie im Goßlers Park durch besondere, an alten Gehölzbeständen ausgerichtete Tier- und Pflanzenwelt ergänzt (potenzielle Vorkommen von Altholzbewohnern, wie besondere Käferarten, höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäusen).

Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Auf Basis der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur wird eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen werden die Artengruppen Säugetiere und Vögel hinsichtlich potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes behandelt. Planungsrelevante Vorkommen von Tierarten aus anderen Artgruppen sind nicht bekannt und werden aufgrund der Biotopstrukturen auch potenziell nicht erwartet.

Bezüglich der Tierartengruppe der Säugetiere sind die Gebäude sowie ältere Bäume mit Baumhöhlen und -spalten potenzielle Quartiere von Fledermäusen, die als streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie nach Anhang IV eine besondere planungsrelevante Stellung einnehmen. Konkrete Fledermausnachweise oder Bestandsuntersuchungen für das Plangebiet und Umgebung liegen jedoch nicht vor. In den Gartenbiotopen ist darüber hinaus ein potenzielles Vorkommen von besonders geschützten Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf sowie einzelner Mausarten möglich.

Das potenzielle Spektrum der vorkommenden Vogelarten im Plangebiet wird entsprechend der Biotop- und Nutzungsstrukturen vor allem ubiquitäre Generalisten umfassen, es sind aber durchaus auch Vorkommen von besonders planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten. Bei der Mehrzahl der Vogelarten wird es sich um heimische Vogelarten der Gärten, Grünflächen sowie Siedlungen und Siedlungsränder handeln. Hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche sind diese Arten eher als relativ störungstolerant anzusprechen. Für gebäudebrütende Arten sind vor allem die älteren Gebäude relevant. Dieses Artenspektrum ist im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen vorkommend und weit verbreitet. Aufgrund der anteiligen, besonderen Biotopausstattung des Planungsraumes mit viel altem und zusammenhängenden Baumbestand werden potenziell aber auch Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten erwartet, wie beispielweise Grünspecht oder Mäusebussard. Als potenzielle Brut- und Nahrungsflächen sind für diese Arten die zusammenhängenden, älteren Gehölzbestände mit ihren gärtnerisch genutzten Randstrukturen von hoher Bedeutung. Für Greifvögel und Baumhöhlenbrüter wie z.B. Grünspecht, Gartenrotschwanz und Star bieten sich in dem älteren Baumbestand geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate.

4.2.6.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche.

Gutachterlich festgestellte, besonders erhaltenswürdige Einzelbäume und größere, zusammenhängende Gehölzflächen werden durch ein Erhaltungsgebot und eine Festsetzung

Anlage 3

als Grünfläche geschützt und bleiben erhalten. Der Goßlers Park wird als besonders wertvolle Grünanlage erhalten und gesichert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts ist mit der Planung nicht verbunden.

Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Bei Gebietsüberplanungen sind insbesondere besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Eine Beeinträchtigung dieser gesetzlich geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), 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.

Grundsätzlich trägt hierzu bei, dass bei Umbau oder Abbruch eines Bestandsgebäudes die möglicherweise beeinträchtigenden Bauarbeiten und die Baufeldräumung nicht in der allgemeinen gesetzlichen Schutzzeit nach § 39 Abs. 5 BNatSchG vorgenommen werden.

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Auswirkungen der Planung auf im Gebiet möglicherweise vorkommende besonders oder streng geschützte Arten kann davon ausgegangen werden, dass die aufgrund der eingeräumten möglichen, durch kleinflächige Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tierarten grundsätzlich ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d. h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Inhalte:

1. Nach nationalem Recht geschützte Arten: Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt für mögliche Vorkommen der nur national besonders geschützten Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Mäusearten nicht vor. Für die überwiegenden Teile des Plangebietes sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Die bestehenden Gartenbiotope als potenzieller Lebensraum dieser Arten werden erhalten und gesichert.

2. Europarechtlich geschützte Arten: Durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch erhöhtes Tötungsrisiko, den Verlust essenzieller Habitatrequisiten oder erhebliche Störungen generieren. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für potenziell vorkommende Fledermäuse und für seltene heimische Brutvögel liegen nicht vor.

4.2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Dem Ziel des Landschaftsprogramms zum Erhalt und zur Entwicklung standortgerechter Vegetationsbestände, zur Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen und dem Erhalt zusammenhängender Freiflächen kommt der Bebauungsplan durch umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen nach. Der Goßlers Park bleibt erhalten und wird nun auch bauleitplanerisch gesichert.

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

Sollten konkrete Vorkommen streng geschützter Tiere bekannt werden, die durch die Arbeiten geschädigt werden könnten, müssten vor Ort geeignete Maßnahmen zum Schutz der Population ergriffen werden (z.B. Aufhängen von geeigneten Nistkästen oder Fledermausquartieren). Entsprechend der Festsetzungen 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 wären, sind nicht bekannt und werden aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen auch nicht erwartet.

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

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Wie im Kapitel 3.2.2 ausgeführt, befinden sich im Plangebiet mehrere denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen. Für das Plangebiet herauszustellen ist hierbei der Goßlers Park als denkmalgeschützte Parkanlage mit dem zentralen Baudenkmal des Goßlerhauses. Als Sachgüter sind im Plangebiet die Wohngebäude mit ihren Privatgärten herauszustellen. Zum Teil findet in den Gebäuden an der Blankeneser Landstraße und am Sülldorfer Kirchenweg eine Büro- oder Praxisnutzung statt.

4.2.7.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Auch

der verkehrstechnisch notwendige Umbau des Sülldorfer Kirchenweges wird auf ein Mindestmaß begrenzt, wie dieses verkehrssicherungstechnisch noch vertretbar erscheint. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

4.2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der erhaltenswerten städtebaulichen Baustruktur werden den Gebäuden mit der Bebauungsplanung nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Denkmalgeschützte Gebäude und der historische Park werden über Festsetzungen gesichert. Der Wert der Einzelgrundstücke wird sich voraussichtlich positiv entwickeln, weil die städtebauliche Struktur vor städtebaulich unerwünschten, maßstabssprengenden Bebauungen geschützt wird.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet weist aufgrund seiner hochwertigen Bebauungsstruktur und großen, gehölzbestimmten Gärten, der historischen Parkanlage Goßlers Park, der Nähe zur Elbe bzw. zum Treppenviertel im Süden sowie der guten Anbindung an das Straßennetz und an das öffentliche Nahverkehrsnetz einen besonders hohen Wohnwert auf.

Mit dem Verzicht auf den Ausbau der Blankeneser Landstraße und der neu fertig gestellten Straße in Verbindung mit der Neugestaltung des Bahnhofareals Blankenese, ist in den letzten Jahren eine weitere Aufwertung der bestehenden Wohnsituation zu verzeichnen.

Die Luftbelastungen durch Feinstäube und Stickdioxide entlang der stärker befahrenen Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchenweges überschreiten nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Grenz- oder Zielwerte.

Die Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr erreichen hier im Bestand allerdings Werte, die zur Sicherung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchenweges notwendig macht (siehe Kapitel 5.7).

4.2.8.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt nur wenige neue Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg und an der Blankeneser Landstraße ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbaugebäudepläne. Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Durch den vorgesehenen begrenzten Umbau des Sülldorfer Kirchenweges wird zukünftig eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger erreicht. Gutachterlich festgestellte, besonders

erhaltenswürdige Einzelbäume und größere, zusammenhängende Gehölzflächen werden durch ein Erhaltungsgebot und eine Festsetzung als Grünfläche geschützt und bleiben erhalten. Der Goßlers Park wird als besonders wertvolle Grünanlage erhalten und gesichert.

Die Sicherung der bestehenden, durchgrünten Wohnsituation und guten Durchlüftungssituation dient der menschlichen Gesundheit.

Entsprechend der festgestellten, problematischen Lärmsituation an der Blankeneser Landstraße und dem Sülldorfer Kirchenweg wird zur Sicherung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse eine entsprechende Lärmschutzfestsetzung für die angrenzenden Gebäude getroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation vorher nicht zu erwarten.

4.2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für Anwohner an der Blankeneser Landstraße und am Sülldorfer Kirchenweg wird mit den getroffenen Lärmfestsetzungen dafür gesorgt, dass im Rahmen von Neubebauungen und wesentlichen Umbauten zukünftig gesündere Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen tragen zur Sicherung der Erholungsfunktion im Gebiet bei. Da mit der Bebauungsplanung keine wesentlichen Änderungen in der Baustruktur und Nutzung verbunden sind, sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erforderlich.

4.3 Beschreibung von Bewertung von Planungsalternativen

4.3.1 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Mit dem alten Planrecht könnten mittelfristig erheblich größere Neubauten, wie zwei- oder dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und Bebauungen im rückwärtigen Bereich realisiert werden, die das bestehende, schützenswerte Ortsbild negativ verändern würden. Die erhaltenswerte Bau- und Grünstruktur würde erheblich beeinträchtigt werden. Bei Umsetzung des bisher geltenden Planungsrechts entsprechend der Teilbebauungspläne könnte der Sülldorfer Kirchenweg und die Blankeneser Landstraße erheblich breiter ausgebaut werden, was u. a. zu Beeinträchtigungen im straßenbegleitenden Grünbestand führen würde.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen werden durch die jeweiligen Genehmigungsverfahren umgesetzt.

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.

4.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Blankenese 31 dient der Bestandssicherung der städtebaulichen Bebauungs- und Grünstruktur des Gebietes und der Sicherung einzelner denkmalgeschützter Gebäude und dem Erhalt von städtebaulich wertvollen Gebäudeensembles. Für die Blankeneser Landstraße und den Sülldorfer Kirchenweg bleiben die Festsetzungen hinter dem bisherigen Planungsrecht zurück und sehen für den Sülldorfer Kirchenweg nur noch einen minimalen Ausbau zur geordneten Führung des Fußgänger- und Radverkehrs vor. Mit der Planung soll der grüngerprägte Charakter des Wohngebietes mit den milieubestimmenden Ein- und Mehrfamilienhäusern als Zeugnis der Baukultur des endenden 19. Jahrhunderts und beginnenden 20. Jahrhunderts erhalten werden und einzelnen Gebäuden eine angemessene, gelenkte Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeit gegeben werden. Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Landschafts- und Stadtbild, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch / Gesundheit untersucht.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die relativ gute Bestandssituation der Schutzgüter insgesamt gesichert. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich besonders geschützten Tieren oder Pflanzen wird nicht erwartet. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen werden zukünftig lediglich vergleichsweise geringe bauliche Erweiterungen ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan werden besonders wertvolle Einzelbäume und der Heckenbestand auf den Grundstücken gesichert. Auch der Goßlers Park wird als historisch wertvolle Grünanlage erhalten und gesichert.

Die Festsetzung einer Lärmschutzklausel für die Gebäude an der Blankeneser Landstraße und am Sülldorfer Kirchenweg sichert auch hier ein gesundes Wohnumfeld bei zukünftigen baulichen Veränderungen der Gebäude.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der besondere Charakter des Quartiers resultiert aus seiner fast durchgehenden Monofunktionalität. Die im Plangebiet befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Nur vereinzelt kommen nicht störende Gewerbebetriebe und freiberufliche Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Plangebiet unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wider, dass die Baugebietsflächen des Plangebietes fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet und gewerblich genutzte Stellplätze fehlen ganz. Um den Quartierscharakter zu sichern, werden im Plangebiet die Baugebietsflächen ausschließlich als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgewiesen. Dieser Gebietstyp entspricht der Bestandssituation und ist als einziger geeignet, nachteilige Veränderungen der Nutzungsstruktur, die sich unmittelbar auch auf das Ortsbild auswirken können, zu verhindern.

Die im Plangebiet vorhandenen freiberuflichen Nutzungen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind durch die Ausweisung als "Reines Wohngebiet" gesichert, da gemäß § 13 BauNVO diese Nutzungen in einzelnen Räumen zulässig sind. Planungsrechtlich nicht gesichert werden die wenigen im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Sie genießen jedoch Bestandsschutz. Gewerbliche Nutzungen können in einem Reinen Wohngebiet generell nicht zugelassen werden. Sie waren auch bislang durch den Baustufenplan, der ein „besonders geschütztes Wohngebiet“ ausweist, planungsrechtlich nicht gesichert, da in einem „besonders geschützten Wohngebiet“ das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe und Läden besteht.

Mit der Ausweisung Reines Wohngebiets soll der Gebietscharakter gesichert und die vorherrschende Wohnnutzung vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen geschützt werden. Daher wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

In den Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (Vgl. § 2 Nummer 1)

Damit sind in den Reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Neben den Wohngebäuden sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Im Baustufenplan Blankenese waren für das Plangebiet jede Art gewerblicher und handwerklicher Läden und Wirtschaften ausgeschlossen. Dieser Grundgedanke des

Anlage 3

Baustufenplans wird aufgenommen, da von diesen Nutzungen häufig Störungen ausgehen, wie z. B. An- und Abfahrten von Kunden und Gästen sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen. Um die bestehende ruhige, attraktive Wohnlage zu erhalten und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Es bleibt weiterhin die Möglichkeit bestehen, kleinere Büronutzung durch freiberufliche Tätigkeit neben der Wohnnutzung zu ergänzen. Ohne diese Festsetzung wäre ein langfristiger Erhalt des Wohngebietes nicht sicherzustellen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl sowie durch eine maximale Zahl der Vollgeschosse definiert. Beide Festsetzungen gewährleisten, dass sich eine mögliche Neubebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt.

Für die Reinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete mögliche Maximalwert von 0,4 wird hier nicht ausgeschöpft, um der aufgelockerten Bebauung und dem großen Freiflächenanteil des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass höchstens ein Drittel der Grundstücksfläche durch Wohngebäude überbaut werden kann. Im Regelfall kann für Wohngebäude die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, da die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche weniger als ein Drittel des jeweiligen Baugrundstückes umfasst. Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt jedoch sicher, dass auch bei kleineren Grundstücken oder nach einer Grundstücksteilung im Falle einer Neubebauung, ein noch quartierstypisches Verhältnis von Gebäude- und Grundstücksgröße erwartet werden kann. Zu große Gebäude auf klein geschnitten Grundstücken wären ortsuntypisch und würden das Stadtbild beeinträchtigen.

Das Grundstück Guldtweg 9 (Flurstück 512) bildet hier eine Ausnahme. Aufgrund eines genehmigten Bauantrages wird die GRZ auf 0,46 erhöht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gilt die generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) um 50 % durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, so dass der höhere Versiegelungsgrad auf dem Grundstück, der sich durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten ergibt, durch die Überschreitungsmöglichkeit zulässig ist.

Damit entsteht in diesem Bereich ein höherer Grad an Versiegelung als im restlichen Gebiet. Trotz der erhöhten GRZ wird der Gebietscharakter gewahrt. Das Gebäude Guldtweg 9 wurde im Jahr 2012 errichtet und entspricht in seiner Architektur einer milieuverträglichen Gestaltung. Die erhöhte GRZ bedingt sich durch die Errichtung einer Vierergarage auf dem Grundstück sowie vier getrennten Stellplätzen und Abstellräumen für die im Gebäude vorhandenen vier Wohnungen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bebauungsplangebiet angemessen zu seinem Gebietscharakter nachhaltig zu entwickeln, daher wurde im Jahr 2012 auch einer Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus zugestimmt, welches sich in die umliegende ein-

Anlage 3

und zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern einfügt. Angepasst an eine Nutzung mit vier Wohneinheiten ist der entsprechende Parkraum – in diesem Fall auf dem Grundstück – zu erbringen. Die angrenzenden Wohngebäude verfügen i.d.R. über ein bis zwei Wohneinheiten und haben somit keinen vergleichbaren Parkraumbedarf. Der Straßenquerschnitt des Guldtwegs bietet nicht ausreichend Parkraum, daher wurde der Realisierung des Bedarfs und der daraus resultierenden erhöhten GRZ zugestimmt. Diese ist im gesamten Plangebiet für die Wohngebiete ein Einzelfall. Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, den Bestand und Charakter des Gebiets zu schützen, wird auch weiterhin gewahrt und läuft der Grundkonzeption nicht zuwider.

Das Wohnhaus hält außerdem für sich genommen die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 ein. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,46 ergibt sich aufgrund der Zufahrt zu den Garagen, den Garagen selbst sowie den Stellplätzen und den Abstellräumen.

Die festgesetzte Grundfläche hat nicht nur für die Größe des Wohngebäudes, sondern auch für das Ausmaß der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Bedeutung. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die genannten Anlagen bei der Berechnung der Grundfläche miteinzubeziehen sind und die Grundfläche durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, können insgesamt 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ von 0,3 stellt folglich im Umkehrschluss sicher, dass mindestens 55 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und damit letztendlich gärtnerisch genutzt werden. Grundstückseigentümer können somit auch dann von der Ausweisung der GRZ in Höhe von 0,3 profitieren, wenn diese durch das Hauptgebäude gar nicht ausgeschöpft werden kann, aber die Option für Nebenanlagen verbleibt, wie z. B. für Gartenpavillons, Swimmingpools oder Gerätehäuser.

In den Reinen Wohngebieten wurde auf den straßenbegleitenden Baugrundstücken eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zum einen das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert, aber mit dem Ziel einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer auch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, falls entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Wohngebäude nur eingeschossig errichtet wurden.

Auf den rückwärtigen Baugrundstücken sowie den Grundstücken, die durch den Stich „Dirks-Paulun-Weg“ erschlossen werden, ist ein Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht der bestehenden Bebauung und der Zielsetzung möglichst grüner und gering bebauter Innenbereiche. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Dirks-Paulun-Weg 10. Das Wohngebäude ist gemäß dem Bestand / Baugenehmigung zweigeschossig im Bebauungsplan gesichert worden. Somit wird in Bereichen, wo nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum bislang bestehenden Planrecht um ein Geschoss reduziert. Ein Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB ergibt sich dadurch nicht, da das seit Jahrzehnten bestehende Planrecht bislang nicht ausgeschöpft wurde.

Zur Sicherung des Bestands ist dort, wo im Plangebiet in der Vergangenheit eine dreigeschossige Bebauung entstanden ist, auch zukünftig eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Eine weitere Ausnahme von der zweigeschossigen straßenbegleitenden Bebauung bildet auch das Grundstück Am Krähenberg 11 (Flurstück 640). Das Gebäude Am Krähenberg 11 weist von der Straßenseite betrachtet optisch eine Zweigeschossigkeit auf. Aufgrund der Topographie ergibt sich jedoch rein rechnerisch eine Dreigeschossigkeit, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Die dreigeschossigen Gebäude wirken im Ortsbild zwar störend, sind hinsichtlich bisher noch vereinzelter Vorkommen jedoch als Ausreißer hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu bewerten, sodass keine negative Auswirkung auf die Prägung des Gebietes erkennbar ist. Das Ausnahmebeispiel zeigt jedoch noch einmal deutlich den Nachnutzungs- und Veränderungsdruck auf das Gebiet und somit das Planungserfordernis des Bebauungsplanes. Die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet wird bereits als gefährdet angesehen, so dass weiteren Veränderungen entgegenzuwirken ist.

Für denkmalgeschützte Objekte wird die Geschossigkeit nach Bestand festgesetzt. Daraus ergibt sich auch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung für das Flurstück 689 (Goßlers Park 1a) im Gegensatz zu der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung der sonstigen Flurstücke.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen hat für den Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Wahl von baukörperähnlichen Ausweisungen wird der städtebauliche Charakter des Gebietes wirkungsvoll geschützt und nachhaltig vor Veränderungen, wie maßstabssprengenden Bebauungen oder intensiver Verdichtung bewahrt. Dem Zuschnitt der einzelnen Baufelder liegen folgende Kriterien zu Grunde:

- 1) Die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Sträucher sollen erhalten bleiben.
- 2) Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt nicht abstrakt und losgelöst von der bestehenden Grundstücksstruktur. Vielmehr wird die bestehende Grundstücksparzellierung als Ausgangspunkt für die Anordnung der überbaubaren Flächen genommen. In der Regel weist eine sich über Jahrzehnte herausgebildete Parzellierung eine hohe Kontinuität auf. Die Grundstücksaufteilung spiegelt die tatsächliche Eigentumssituation und somit auch die konkrete Interessenlage eines Grundeigentümers wider. Ein Grundeigentümer kann so unmittelbar ablesen, wo genau und in welcher Größenordnung er auf seinem Grundstück bauen kann. Ferner wird sichergestellt, dass jedes Baugrundstück mit einem Wohngebäude in angemessener Größe bebaut werden kann.
- 3) Die Gebäude sollen einen angemessenen Grenzabstand von mindestens 2,5 m einhalten.
- 4) Ausgangslage für den konkreten Zuschnitt der überbaubaren Fläche für ein Baugrundstück ist ein 16 mal 16 m großes Baufeld. Ein Baufeld mit dieser Dimension stellt zunächst einmal sicher, dass kein Gebäude mit einer größeren Grundfläche (auch wenn dies die festgesetzte GRZ erlauben würde) errichtet werden kann, denn dies würde nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechen. Die gewählte Größe kann gerade noch als ortsbildverträglich

Anlage 3

eingestuft werden. Von diesem Grundformat wird im Bedarfsfall aus folgenden Gründen abgewichen:

- a) wenn eine überbaubare Fläche von 16 mal 16 m mit erhaltenswerten Baum- und Strauchbeständen kollidieren würde,
- b) wenn bei einer überbaubaren Fläche von 16 mal 16 m kein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2,5 m mehr gewahrt werden könnte und
- c) wenn es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt. Dann erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Fläche entsprechend der Bestandssituation, um Anreize für eine wirtschaftlich eventuell lukrativere Ersatzbebauung zu nehmen.

Die Positionierung des Baufeldes auf dem jeweiligen Grundstück orientiert sich am Gebäudebestand, damit die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohngebäudes weitestgehend gewährleistet ist.

Entsprechend der oben dargelegten Prinzipien für die Ausweisung der überbaubaren Fläche entspricht bei manchen Baugrundstücken die überbaubare Fläche genau der Grundfläche des Hauptgebäudes. Um für diese Gebäude die Errichtung einer Terrassenanlage sowie die Ergänzung des Gebäudes durch einen Wintergarten oder einen Erker zu ermöglichen, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO die folgende Festsetzung getroffen:

In den Reinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten und Erker bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zugelassen werden. (Vgl. § 2 Nummer 2)

Das Maß der Überschreitung für Wintergärten, Erker und Terrassen wird begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf für Wintergärten und Erker bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge erfolgen. Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 5 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Fassadenbreite zu ermöglichen.

Erforderliche Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind:

- dass ein Abstand von mindesten 2,5 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze eingehalten wird,
- dass die vorhandenen und erhaltenswerten Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt werden,
- dass der ortbildprägende Charakter der Vorgärten nicht gestört wird.

Durch die baukörperbezogenen Ausweisungen der überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Januar

Anlage 3

2018 (HmbGVBl. S. 19) die in § 6 Abs. 5 HBauO festgelegten Abstandsflächen von 0,4 H außer Kraft gesetzt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen in einigen Bereichen des Plangebietes ist somit möglich und aus folgenden Gründen auch vertretbar:

Der Bebauungsplan Blankenese 31 dient überwiegend der Bestandssicherung der Baustruktur. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, dass der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Die Sicherstellung der Abstandsflächen von 0,4 H durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen würde bedeuten, dass vorhandene Wohngebäude nicht vollständig planungsrechtlich gesichert werden könnten und teilweise auf Bestandsschutz zurückgesetzt würden. An diesen Bestandsgebäuden wären dann lediglich Instandsetzungsmaßnahmen, jedoch zumindest an den außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Gebäudeteilen keine umfassenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen mehr zulässig. Dies würde insbesondere im Vergleich zu den Nachbargrundstücken mit einer vollständigen Absicherung des Bestandes zu einer nicht beabsichtigten städtebaulichen Härte führen. Der vollständigen planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude und somit dem Schutz des Eigentums wird daher ein größeres Gewicht beigemessen, als der Einhaltung der im Regelfall gesetzlich geforderten Abstandsflächen von 0,4 H.

Trotz der teilweisen Unterschreitung der Abstandsflächen sind ungesunde Wohnverhältnisse aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

Zunächst einmal ist durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass lediglich Gebäudekörper mit relativ geringer Trauf- und Firsthöhe errichtet werden können, die auch bei der Einhaltung des Abstandsflächenmaßes von 0,4 H nur relativ geringe Abstandsflächen erzeugt hätten, wie folgende Beispielrechnung verdeutlicht: Gemäß § 6 Abs. 4 HBauO bemisst sich „die Tiefe der Abstandsfläche [...] nach der Wandhöhe; sie wird rechtwinklig zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet.“ (HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19)). Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung beträgt zwischen 20 - 55 Grad und liegt somit unterhalb der angegebenen 70 Grad Neigung. Bei einer zugrunde gelegten zweigeschossigen Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m beträgt die Regelabstandsfläche bei einer traufständigen baulichen Anlage mit zwei Vollgeschossen 3,40 m. Bei einer giebelständigen Bebauung würde der höchste Punkt (First) eine Abstandsfläche von 4,20 m erzeugen. Im schlimmsten Fall würde sich bei einem Vergleich des festgesetzten Mindestabstandes von 2,50 m und dem Worst-Case-Szenario von erforderlichen 4,20 m als Regelabstandsfläche eine Differenz von 1,70 m ergeben. Zwischen zwei Gebäuden betrüge der Mindestabstand ohne zwingende Baukörperfestsetzung somit 8,40 m, sofern die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe voll ausgeschöpft würde. Im Plangebiet wird dieser seitliche Abstand

Anlage 3

zwischen zwei Wohngebäuden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen überwiegend bei schmaleren Grundstücken auf 5 m, also um 3,4 m reduziert.

Ungesunde Wohnverhältnisse sind durch diese mögliche Reduzierung der seitlichen Grenzabstände aber nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden großzügigen Grundstücke und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3, die eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm bei Neubildung der Grundstücke vorsieht sowie durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen (maximale Vollgeschosszahl und Trauf- und Firsthöhe) in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch bei Abriss der Bestandsbauten und Neubau sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände im Plangebiet entstehen können. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung wird planungsrechtlich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit geringer baulicher Dichte gesichert.

Die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und ausreichenden Belichtungs- sowie Belüftungsverhältnissen ist neben der lockeren Gebietsstruktur mit großzügigen Grundstücken auch dadurch gesichert, dass es ausschließlich zu einer Unterschreitung seitlicher Grenzabstände kommen kann. Sowohl straßen- als auch gartenseitig werden durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen weiterhin sehr große Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden sichergestellt, so dass auch dem Aspekt ausreichender Sozialabstände Rechnung getragen wird. Gebäude, die relativ dicht nebeneinander stehen, aber zur Vorder- und Rückseite große Abstände zur Nachbarbebauung aufweisen, lassen sich im Inneren so organisieren, dass die Fenster von Wohnräumen an diesen Fassaden angeordnet werden.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ist zwar nicht durchgehend ein seitlicher Grenzabstand von 0,4 H, jedoch zumindest die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes von 2,5 m sichergestellt. Somit wird mit einem Gesamtabstand von 5 m zwischen zwei benachbarten Gebäuden einem ausreichenden Sozialabstand und somit auch dem Schutz der nachbarlichen Interessen Rechnung getragen. Das der Gesetzgeber die Unterschreitung der Abstandsflächen bis zu einem seitlichen Mindestabstand von 2,5 m für grundsätzlich noch zumutbar hält, zeigt sich auch daran, dass gem. der §§ 69 und 71 HBauO im Falle einer Abweichung von den Anforderungen des § 6 Abs. 5 HBauO eine nachbarliche Zustimmung erst dann erforderlich wird, wenn die Abstandsflächen auch eine Mindestdiefe von 2,5 m unterschreiten. Diese Fallkonstellation ist im Plangebiet durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen jedoch ausgeschlossen.

5.1.4 Bemessung der Grundstücke

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen stellt sicher, dass sich die Grundstücksparzellierung bei der Neubildung von Baugrundstücken in die Umgebung, die durch eine offene lockere Bebauung auf relativ großzügigen, parkähnlichen Grundstücken geprägt wird, einfügt. Es soll vermieden werden, dass im Verhältnis zum Bestand zu kleine Grundstücke entstehen, die nicht der Gebietscharakteristik von im Schnitt etwa 600 m² großen Baugrundstücken entsprechen. Die Mindestgrößen können aber auch im Einzelfall über den

Anlage 3

Größen bestehender Wohnbaugrundstücke liegen. Diese das Gebiet prägenden Grundstücksgrößen von 600 m² oder mehr wurden anhand der Auswertung aller im Plangebiet befindlichen Grundstücke ermittelt, die ergab, dass etwa 73 % der Grundstücke min. 600 m² groß sind. Eine in der Vergangenheit erfolgte Fehlentwicklung, wie z. B. an den Belegungen Wilhelms Allee 4 / 4a, Am Krähenberg 19a-d, Babendiekstraße 50a oder Guldtweg 1, soll nicht fortgeführt werden. In § 2 Nummer 3 des Verordnungstexts wird deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB folgendes festgesetzt:

In den Reinen Wohngebieten wird bei Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

Da Grundstücksgrößen von 600 m² oder größer für das Gebiet prägend sind, trägt die konkret und anhand einer messbaren Zahl getroffene Festsetzung dafür Sorge, dass Grundstücke dieser Größenordnung eine Bebauungsmöglichkeit erhalten. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, dass sich bei der Neubildung von Baugrundstücken die resultierende Grundstücksparzellierung in die Umgebung einfügt. In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer, auch für diese Baugrundstücke eine Bebauungsmöglichkeit zu erhalten, andererseits aber die Kleinteiligkeit und die Proportionen von Grundstück und Gebäude zu erhalten, ist hier eine Beschränkung der Gebäudegrundflächen erforderlich.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet, deren Fläche kleiner als 600 m² ist, hat die Festsetzung keine Auswirkung. Es gilt der Bestandsschutz, lediglich bei einer Neubildung ist die Mindestgröße von 600 m² einzuhalten.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das 1794 vom dänischen Architekten Christian Frederik Hansen erbaute Goßlerhaus in Hamburg-Blankenese, welches im Jahr 1901, nach einem Brand, weitgehend im Sinne einer Rekonstruktion vom Büro Haller & Geißler neuerrichtet wurde, wird heute vom Konservatorium Hamburg, eines der größten privaten Ausbildungsinstitute für Musik in Deutschland, als eine von mehreren Zweigstellen genutzt. Ermöglicht wurde diese Nutzung durch einen privaten Mäzen, der das Haus von der Stadt Hamburg im Jahr 2006 erwarb, es renovierte und es in eine gemeinnützige Stiftung einbrachte. Diese vermietete das Gebäude seit 2007 zunächst an die Bucerius Law School, seit 2016 wurden die Räumlichkeiten an das Hamburger Konservatorium zur Bewirtschaftung und Nutzung in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Bildung sowie als Gästehaus vermietet. Durch die kulturellen Angebote bleibt das Goßlerhaus auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Entsprechend der stattfindenden Nutzung werden das Goßlerhaus und das zur Villa gehörende Nebengebäude als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung Kultur, Bildung und Wissenschaft der Klaus Schumann Stiftung ausgewiesen, die der Bestandssituation folgend vollständig überbaubar ist. Die an die denkmalgeschützten Gebäude angrenzenden Freiflächen sind hingegen bereits Teil der öffentlichen Parkanlage Goßlers Park (siehe Ziffer 5.8).

5.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Sülldorfer Kirchenweg, die Blankeneser Landstraße sowie die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen Goßlers Park, Am Krähenberg, Goßlerstraße, Wilhelms Allee, Potosistraße, Am Pumpenkamp, Anne-Frank-Straße, Schöner Blick, Guldweg und Dirks-Paulun-Weg erschlossen. Die Anliegerstraßen sind für ihre Erschließungsfunktion ausreichend leistungsfähig und werden daher bestandskonform planungsrechtlich gesichert. Öffentlicher Parkraum befindet sich in ausreichendem Maß an den Straßenrändern. Als Flächenfestsetzung definiert der Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsfläche für die im Geltungsbereich befindlichen Straßenzüge. „Straßenverkehrsfläche“ meint dabei einen Sammelbegriff für die Parzellen der Verkehrsfläche, auf denen neben der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr auch die Gehwege, Radwege, Park- oder Grünstreifen und sonstige Nebenflächen angelegt sein können. Differenzierungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nicht.

Die Teilbebauungspläne TB 589, TB 895 und TB 896 legen die Straßenverbreiterung der Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchenweges mit veränderten Baugrenzen fest. Die vorgesehene Straßenverbreiterung wird in der ursprünglich geplanten Form nicht übernommen. Die Blankeneser Landstraße wird bestandskonform ausgewiesen. Die bereits in der Absicht, diese Straße zu verbreitern, erfolgten Grundstücksteilungen sind nicht mehr erforderlich. Die entsprechenden Flurstücke 3822, 3823 und 3348 werden nach wie vor als Gartenland genutzt und dementsprechend wieder in das Reine Wohngebiet einbezogen.

Für den Sülldorfer Kirchenweg ist eine Grundinstandsetzung geplant, welcher eine Planung zum Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges zu Grunde liegt. Die genaue Ausgestaltung des Straßenzuges Sülldorfer Kirchenweg ist Gegenstand eines eigenen Planungsprozesses der zuständigen Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Altona. In diesem sind u. a. weitere Stellen des Bezirkes und städtische Fachbehörden beteiligt. Über den sogenannten „Runden Tisch Sülldorfer Kirchenweg“, der sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Bürgerinitiative „Sülldorfer Kirchenweg“, des Bezirksamtes Altona und der politischen Fraktionen der Bezirksversammlung Altona zusammensetzt, sind regelmäßig auch die Anwohnerinnen, Anwohner und Interessierten in die Umbauplanungen miteingebunden worden.

Der Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges ist insbesondere aus Gründen der Schulwegsicherung erforderlich. So sollen bestehende Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern, Auto- und Linienbusverkehr zu Schulbeginn und -ende bei zeitgleichem Berufsverkehr entschärft werden. Gleichzeitig erhöht sich der Benutzungskomfort für alle Verkehrsteilnehmer. Im Bebauungsplan wird daher der Zuschnitt der Straßenverkehrsfläche des Sülldorfer Kirchenweges angepasst und bei einigen Grundstücken der Vorgartenbereich in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Von einer Überplanung von Vorgartenflächen ist das Grundstück Am Krähenberg 2 (Flurstück 478) betroffen.

Anlage 3

Von dem Grundstück Sülldorfer Kirchenweg Nr. 7 (Flurstück 684) und Sülldorfer Kirchenweg Nr. 5 (Flurstücke 5611) sind bereits in der Vergangenheit die für den Straßenausbau erforderlichen Grundstücksteilflächen abgetrennt und von der FHH angekauft worden.

Der Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges wird in Teilbereichen die Vorgaben eines Straßenregelquerschnittes gemäß Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) nicht einhalten können. Der Straßenquerschnitt des Sülldorfer Kirchweges wird aufgrund nicht vorhandener Flächen in Teilen mit einer Mindeststraßenbreite von 12,30 m (Fahrbahnbreite und Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer) konzipiert und stellt innerhalb des Bebauungsplanes somit eine Sonderlösung dar. Der vorgesehene Querschnitt ist nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen fachlichen Dienststellen und intensiver Dialogbeteiligung der Bürgerinnen und Bürger entstanden.

Der Einmündungsbereich Sülldorfer Kirchenweg / Straße Goßlers Park verfügt derzeit nicht über eine entsprechende Mindeststraßenbreite von 12,30 m. Im Zuge der Gespräche zur Ausbauplanung des Sülldorfer Kirchenweges wird im Weiteren zwischen dem Denkmalschutzamt und dem Fachamt Management des Öffentlichen Raumes (Bezirksamt Altona) eine Lösung erarbeitet, wie dieser Einmündungsbereich zukünftig gestaltet werden kann. Die erarbeitete Lösung wird sowohl dem Belang des Denkmalschutzes für den Goßlers Park als auch den Verkehrsbelangen ausreichend Rechnung tragen und die mit dem Ausbau und Umbau einhergehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich halten. So könnte beispielsweise eine Lösung in Betracht gezogen werden, die den Verzicht eines gesonderten Radverkehrstreifens vorsieht, da aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich des Sülldorfer Kirchenweges keine Beeinträchtigung von Radfahrern und Pkw zu erwarten ist. Als weitere Sonderlösung könnte in diesem Bereich auch eine Flächeninanspruchnahme des Parks zugunsten der Verkehrsfläche in Betracht kommen. Im Bebauungsplan wird aufgrund der noch nicht fertiggestellten und endgültig abgestimmten Ausbauplanung die Straßenverkehrsfläche in ihrem Bestand festgesetzt. Diese Festsetzung schließt eine Flächeninanspruchnahme des Goßlers Park zugunsten der Straßenverkehrsfläche jedoch in keiner Weise aus.

Der Bebauungsplan kann für einen Straßenzug wie den Sülldorfer Kirchenweg und für dessen geplanten Umbau nur eingeschränkte Aussagen treffen. Dies liegt begründet im Wesen der verbindlichen Bauleitplanung. Mit Mitteln des Planungsrechts lassen sich für den Sülldorfer Kirchenweg lediglich die Lage und Größe der nach Umbauplanung erforderlichen Straßenbreiten in Form von zeichnerischen Festsetzungen mit einer Straßenbegrenzungslinie und einer Flächenfestsetzung Straßenverkehrsfläche umsetzen. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der gesamten als Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche ist nicht als gegeben voraus gesetzt. Dies kann erst im Zuge der Ausbauplanung final ermittelt werden. In der Regel ergeben sich im Rahmen einer Ausführungsplanung noch geringfügige Differenzen bei den vor Ort einzumessenden und ermittelten Gegebenheiten. Die festgesetzte Verkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie ermöglicht diesbezüglich noch eine erforderliche Flexibilität.

Anlage 3

Um die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 686) sowie der Grundstücke Goßlerstraße 22 und Goßlerstraße 24 (Flurstücke 687 und 688) zu sichern, werden zu Gunsten dieser Flurstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Anlieger, für den Anschluss der Flurstücke 687 und 688 der Gemarkung Blankenese an die Straße Goßlerstraße eine Zu- und Abfahrt, sowie die Befugnis der Leitungsunternehmen, unterirdische Leitungen anzulegen und zu unterhalten. (Vgl. § 2 Nummer 17)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück 686 der Gemarkung Blankenese umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg, sowie die Befugnis der Leitungsunternehmen, unterirdische Leitungen anzulegen und zu unterhalten. Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. (Vgl. § 2 Nummer 18)

Das in § 2 Nummer 18 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück 686 der Gemarkung Blankenese beeinträchtigt den hier verlaufenden öffentlichen Parkweg als Teil des Gartendenkmals nicht in seiner Gestaltung oder Funktion. Der Denkmalschutz des Goßlers Park hat Vorrang gegenüber den ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen

Zum Erhalt des besonderen ortsbildprägenden, parkartigen Charakters des Gebietes sind für die Sicherung einer Vorgartenzone entlang der Erschließungsstraßen auf einem 6 m breiten Grundstücksstreifen alle Nebenanlagen ausgeschlossen. Entlang der Haupteerschließungsstraßen (Am Krähenberg, Sülldorfer Kirchenweg und Blankeneser Landstraße) beträgt die Breite der Vorgartenzone 10 m, da hier die Wohngebäude mit einem deutlich größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden als im übrigen Plangebiet und der Straßenraum somit von großzügigeren Vorgartenbereichen geprägt wird. Für die südlich an die Straße Am Krähenberg anschließenden Grundstücke gilt hiervon abweichend eine Vorgartenzone mit 6 m Breite. Hintergrund hierfür ist der Umstand, dass die bestehende Bebauung überwiegend näher als 10 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt und zudem soll es den Eigentümern so ermöglicht werden, die Südgärten von baulichen Anlagen weitestgehend freizuhalten.

Zulässig sind pro Grundstück lediglich notwendige Zuwegungen, die der Befahr- und Begehrbarkeit der Grundstücke dienen. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten und die dann dort parkenden Kfz würden das schützende Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Abfallbehälter und Müllboxen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie den ortsbildprägenden Charakter der Vorgärten im Plangebiet mit seinen großzügigen, grünen und von baulichen Elementen freigehaltenen Vorgärten entsprechen bzw. diesen nicht stören. Dazu wird festgesetzt:

Anlage 3

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen mit Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO nicht zulässig. Notwendige Zuwegungen sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung der Vorgartenflächen nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.

Stellplätze und Garagen sind auf den Flächen ohne Ausschluss im Sinne des Satz 1 zulässig. (Vgl. § 2 Nummer 12)

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von §§ 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO. Die Pflicht die Vorgärten zu begrünen und durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 HBauO.

Die Eingrünung der Standorte von Abfallbehältern trägt durch Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung darüber hinaus zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei.

Garagen, Carports, Stellplätze etc. können im rückwärtigen Teil der Grundstücke hinter dem nicht bebaubaren Streifen errichtet werden. Aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet stellt dies keine erhebliche Einschränkung in der Nutzung der privaten Gartenflächen dar.

5.5 Erhaltungsbereiche

Mittels der städtebaulichen Erhaltungsbereiche soll die gebaute Eigenart des Ortes planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Maßnahmen, die das erhaltenswerte Ortsbild negativ beeinträchtigen können, sind daher unzulässig.

Es gilt, mit den Vorgaben nachteilige Auswirkungen auf den erhaltenswerten Gesamteindruck zu vermeiden. Einerseits soll die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden, andererseits sollen die ortstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden. Beeinträchtigungen können z. B. entstehen, wenn erhaltenswerte Bausubstanz rückgebaut werden soll oder wenn erhaltenswerte Bauten so verändert werden, dass die Gestaltung nicht (mehr) dem vorhandenen Baustil entspricht.

Mit der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereiches nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB entsteht ein Genehmigungsvorbehalt für innerhalb gelegene Bauvorhaben. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und ob die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Abs. 3 BauGB für Bestandsgebäude ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im nachrangigen Verfahren, z. B. im

Anlage 3

Baugenehmigungsverfahren, zu entscheiden. Für Neu- und Ersatzbauten gibt der § 172 BauGB darüber hinaus die Handhabe, auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Der Großteil der unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte und stellen einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebietes dar. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn einzelne in dem Bereich vorhandene bauliche Anlagen nicht erhaltungswürdig bzw. ortsbildprägend sind. Die Einbeziehung nicht erhaltenswürdiger bzw. ortsbildprägender baulicher Anlagen in diese Bereiche ist einer sinnvollen Abgrenzung der Erhaltungsbereiche geschuldet. Dieser Umstand steht der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebiets auch nicht entgegen. Denn die für die Festsetzung des Erhaltungsgebiets maßgeblichen Gründe müssen nicht auf jede bauliche Anlage im Gebiet zutreffen. Das Gebiet muss insgesamt eine Besonderheit aufweisen, die die Erhaltung baulicher Anlagen aus den Festsetzungsgründen in seiner Gesamtheit rechtfertigt.

Vereinzelt wurden jedoch auch Grundstücke und Gebäude –sofern dies einer sinnvollen Abgrenzung nicht entgegen stand- nicht in die Erhaltungsbereiche einbezogen. Diese weisen aufgrund ihrer Kubatur und Formsprache nicht die für das Ortsbild des Erhaltungsbereiches prägenden Merkmale auf und können aufgrund der Flurstückszuschnitte sinnvoll vom Erhaltungsbereich separiert werden oder sind als Denkmal festgesetzt.

Durch die dennoch großflächige Festlegung der Erhaltungsbereiche kann den Zielen, die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern und die ortstypischen Gestaltungsmerkmale zu bewahren, am ehesten entsprochen werden.

Zur Durchsetzung der Erhaltungsziele werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 5.6).

Das Bebauungsplangebiet stellt sich im Wesentlichen als parkartig durchgrüntes Wohngebiet dar, welches überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist. Die städtebauliche Siedlungsentwicklung mit zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen, häufig als Landsitz genutzten Villen, ist in einigen Straßenzügen hervorragend ablesbar. Das Erscheinungsbild wird bestimmt durch die vornehmlich verwendeten, für die jeweilige Bauepoche typischen Baumaterialien und Bauformen. Zahlreiche Gebäude innerhalb des Plangebietes sind zudem von denkmalpflegerischer Bedeutung.

Charakteristisch für das Ortsbild ist das gartenbezogene Wohnen. Das Orts- und Landschaftsbild wird neben der baulichen Struktur insbesondere durch den hohen Grünanteil in Vor- und Hintergärten sowie zahlreiche Großbäume bestimmt. Alter Baumbestand, Ziersträucher und straßenbegleitende, teils hohe Hecken als Grundstückseinfriedigungen prägen die Vorgärten und wirken auf das Straßenbild mit den überwiegend verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen ein, die häufig als Alleen ausgebildet sind. Die Ausformung der Einfriedigungen richtet sich dabei meist nach den Vorgaben der Bauepoche: filigranes

Anlage 3

Eisenstabwerk ergänzt durch Mauerpfeiler zur Akzentuierung bei gründerzeitlichen Bauten, in Teilen Backsteinmauern in den 1920er / 1930er Jahren sowie Hecken, Jägerzäune und niedrige Mauern bei den Nachkriegsbauten. Diese Gestaltungselemente werden häufig durch eine Heckenbepflanzung ergänzt.

Durch die Ansammlung der vorgenannten charakteristischen Merkmale in einigen Bereichen des Plangebietes, ist eine städtebauliche Auffälligkeit gegeben.

Der gesamtstädtische Siedlungsdruck bedroht jedoch den typischen Charakter einer zusammenhängenden Siedlungseinheit und führt zu milieubeeinträchtigenden Veränderungen. In den vergangenen Jahren wurden ortsbildprägende Gebäudeensembles durch Neubauten verdrängt oder zumindest gestört.

Dieser Entwicklung soll mit Hilfe der Erhaltungsbereiche entgegengewirkt werden, um so die prägenden Strukturen und Gestaltungselemente dieser für den Stadtteil Blankenese typischen Wohngebiete zu bewahren. Das Erhaltungsziel liegt nicht in der Erhaltung unterschiedlicher Architekturstile aus verschiedenen Epochen begründet, sondern Ziel ist der Erhalt der jeweils vorhandenen Architekturstile. Es geht hierbei nicht um die architektonische Vielfalt oder unterschiedliche Baukörpertypologien, sondern um bestimmte Baustile aus konkret bezeichneten Epochen. Für die Ausweisung der Erhaltungsbereiche wurden Ensembles ermittelt, die geeignet sind, durch ihre städtebauliche Gestalt das Ortsbild zu prägen und somit im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart des Plangebietes zu bestimmen. Folgende Festsetzung wird gemäß § 172 Abs. 3 BauGB zum Schutz der Erhaltungsbereiche in die Verordnung unter § 2 Nr. 6 aufgenommen:

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebiet 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.

In Erhaltungsbereichen unterliegen die in der Festsetzung genannten baulichen Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt auch für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben, d. h. im Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben, also Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage den in § 2 Nummer 6 genannten Bedingungen entspricht.

Anlage 3

Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche kann den Zielen, die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern und die ortstypischen Gestaltungsmerkmale zu bewahren, am ehesten entsprochen werden.

Um zu erkennen, welche Elemente ortsbildprägend wirken, und in Folge, wo sich die Erhaltungsbereiche erstrecken, wurden die vorhandenen Häuser im Plangebiet dokumentiert und hinsichtlich ihrer gestalterischen und städtebaulichen Wirkung untersucht.

Erhaltungsbereich „Goßlers Park“

Dieser Erhaltungsbereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung der Straße Goßlers Park und die am Sülldorfer Kirchenweg gelegenen Wohngebäude mit den Hausnummern 15 bis 47 (ungerade Nummern).

Er weist in erster Linie Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren auf. Die zweigeschossige, villenartige Bebauung wird durch rote Klinkerfassaden, helle Putzfassaden oder Fassaden in heller Ausführung, annähernd quadratische Grundfläche, Sprossenfenster, vorgeschobene Bauteile und Walm- oder Zeltdächer mit Dachüberstand (Hamburger Kaffeemühlen) geprägt. Die Baukörper stehen teilweise unter Denkmalschutz. In diese homogene Bebauungsstruktur fügen sich vereinzelt eingeschossige Baukörper aus den 1930er Jahren (Goßlers Park 7, 9 und 54) und einer mit der übrigen Bebauung vergleichbaren Dachgestaltung hervorragend ein. Das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 15 entstammt ebenfalls den 1920er / 1930er Jahren, weist aber an Stelle des Walmdachs ein Satteldach auf. Es fügt sich jedoch aufgrund seiner weiteren architektonischen Merkmale (Backsteinfassade oder helle Putzfassade, horizontale Gliederung des Wohngebäudes, Sprossenfenster) ausgezeichnet in die übrige Bebauung ein.

Die Wohngebäude Goßlers Park 24 und 28 entsprechen nur geringfügig der Prägung des übrigen Erhaltungsbereiches und wirken aufgrund ihrer Größe, Kubatur und ihrer Dachform (Goßlers Park 24, Flachdach) sowie der Gliederung / Form der Fassadenöffnungen wie ein Fremdkörper. Hier wirkt sich der Umgebungsschutz für die übrigen Baukörper aus.

Die Baukörper stehen überwiegend in einer Flucht und bilden mit den trotz vorhandener Einfriedigungen einsehbaren Vorgartenbereichen einen gefällig und einheitlich gegliederten Straßenraum.

Der Erhaltungsbereich ist zudem geprägt von starker Durchgrünung. Aufgrund der privaten Grünflächen im Zusammenspiel mit der öffentlichen Parkanlage Goßlers Park ergibt sich ein Ortsbild mit lockerer Bebauung.

Aufgrund ihrer Kubatur, der einheitlichen architektonischen Anmutung sowie dem Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privatem Grün ergibt sich ein auffallend homogenes Bild, das erhaltenswert ist.

Anlage 3

Erhaltungsbereich „Quartier um die Wilhelms Allee“

Der Erhaltungsbereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung Potosistraße Nummer 2 bis 14 (gerade Nummern), Am Krähenberg Nummer 7 bis 17 (ungerade Nummern), Goßlerstraße 1a bis 27 (ungerade Nummern) und Blankeneser Landstraße Nummer 48 bis 58 (gerade Nummern) sowie die Bebauung entlang der Wilhelms Allee.

Besonders Charakteristisch für dieses Erhaltungsgebiet sind die villenartigen Landhäuser aus der Gründerzeit sowie der Bautyp „Hamburger Kaffeemühle“.

Der südliche Teil dieses Erhaltungsbereiches, nahe des Goßlers Parks, stellt das älteste Siedlungsgebiet in der Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplangebietes dar und stammt aus dem 19. Jahrhundert. Die übrige Bebauung des Erhaltungsbereiches wurde überwiegend in der Gründerzeit (bis etwa 1910) errichtet. Zahlreiche dieser Villen stehen heute unter Denkmalschutz.

Im nördlichen Teil dieses Erhaltungsbereiches (entlang der Straße Am Krähenberg) entstand die Bebauung vorrangig in den 1930er Jahren. Charakteristisch für den Bereich sind Gebäude mit einer ähnlichen Kubatur. In der Regel handelt es sich um giebelständige Villentypen die um die Jahrhundertwende entstanden, deren Fassaden jeweils variationsreich mit ansprechenden Klinkerdetails oder Holzelementen gestaltet sind.

Neben den gründerzeitlichen Villen mit hellen Putzfassaden oder hellen Fassadenverkleidungen wird der Erhaltungsbereich durch Hamburger Kaffeemühlen geprägt, die, im Gegensatz zu dem ansonsten typischen rötlichen Klinker, hier häufig eine helle Putzfassade aufweisen. Diese sind ein Ausdruck der neuen Schlichtheit, die in den 1920er und 1930er Jahren populär wurde und als Gegenbewegung zum Jugendstil entstand. Besonders in den Villenvororten ließen hanseatische Kaufleute ihre Stadtvillen in diesem geradlinigen, schnörkellosen Baustil errichten.

Vereinzelte Gebäude entstammen ebenfalls den 1920er / 1930er Jahren und weisen an Stelle des Walmdaches ein Satteldach auf. Sie fügen sich jedoch aufgrund ihrer weiteren architektonischen Merkmale (Backsteinfassade oder helle Putzfassade, horizontale Gliederung des Wohngebäudes, Sprossenfenster) ausgezeichnet in die übrige Bebauung ein.

Bei einigen Gebäuden dieses Erhaltungsbereiches wurden geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen, wie zum Beispiel das Ersetzen der bauzeitlichen Sprossenfenster durch ungeteilte Fenster. Diese reversiblen Änderungen negieren nicht die städtebauliche Erhaltungswürdigkeit der baulichen Anlagen, da diese Gebäude in ihrer Gesamtheit dem Formenkanon der 1920er und 1930er Jahre entsprechen.

Das Wohngebäude Potosistraße 10 entspricht nur geringfügig der Prägung des übrigen Erhaltungsbereiches und wirkt aufgrund seiner Größe und Dachform sowie dem herausragenden Balkon und der Gliederung / Form der Fassadenöffnungen wie ein Fremdkörper. Hier wirkt sich der Umgebungsschutz für die übrigen Baukörper aus.

Anlage 3

Das Nebeneinander dieser beiden Bauformen, Hamburger Kaffeemühlen und gründerzeitliche Villen, stellt somit ein hervorragendes Beispiel der architektonischen Entwicklung dar und ist als städtebauliches Ensemble ablesbar.

Den städtebaulichen Rahmen für diesen Erhaltungsbereich bildet zudem eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, deren Grundstücke vornehmlich von gleicher Größe sind, wobei sich auch das Verhältnis von bebautem und unbebautem Raum entspricht. Die Einzelhäuser stehen in einer Flucht mit nur leichten Vor- und Rücksprüngen. Weiterhin wird der Straßenraum durch die überwiegend einsehbaren, mit gepflegtem Grün gestalteten Vorgartenbereiche und den Bestand mit Großbäumen sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Raum, geprägt.

Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur müssen sich Neubauten oder bauliche Veränderungen von Gebäuden an die typischen Merkmale der Fassaden der historischen Bebauung anpassen bzw. sich in die Umgebung einfügen.

Erhaltungsbereich „Guldtweg/ Babendiekstraße“

Der Erhaltungsbereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung Guldtweg 2, 4 (nicht konstituierend), 8, 10, 11 und 12 sowie Babendiekstraße 46, 48 (nicht konstituierend), 50, 50a (nicht konstituierend), 52 und 54.

Dieses Gebiet wird geprägt durch Wohngebäude aus den 1920er und 1930er Jahren. Das Ensemble ist ein Ausdruck der neuen Schlichtheit, die in den 1920er und 1930er Jahren populär wurde und als Gegenbewegung zum Historismus entstand. Besonders in den Villenvororten ließen hanseatische Kaufleute ihre Stadtvillen in diesem geradlinigen, schnörkellosen Baustil errichten.

Vorherrschender Haustyp ist die zweigeschossige, streng sachlich gehaltene Villa mit schlichten kubischen Formen. Dabei weist das Gebiet überwiegend Wohngebäude im Stil der „Hamburger Kaffeemühle“ auf. Diese wird durch rote Klinkerfassaden oder helle Putzfassaden, annähernd quadratische Grundfläche, Sprossenfenster, vorgeschobene Bauteile und Walm- oder Zeltdächer mit Dachüberstand und nur kleinformatigen Dachgauben geprägt. Fassadenschmuck wird nur spärlich und sehr gezielt eingesetzt (z. B. horizontale Zierverbände im Mauerwerk) und schafft dadurch sichtbare Akzente auf der ansonsten flächig wirkenden Fassade. Die Gebäude Guldtweg 11 und 12 sowie Babendiekstraße 46 entstammen ebenfalls den 1920er / 1930er Jahren und weisen an Stelle des Walmdaches ein Satteldach auf. Sie fügen sich jedoch aufgrund ihrer weiteren architektonischen Merkmale (Backsteinfassade oder helle Putzfassade, horizontale Gliederung des Wohngebäudes, Sprossenfenster) ausgezeichnet in die übrige Bebauung ein.

Bei einigen Gebäuden dieses Erhaltungsbereiches wurden geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen, wie zum Beispiel das Ersetzen der bauzeitlichen Sprossenfenster durch ungeteilte Fenster. Diese reversiblen Änderungen negieren nicht die städtebauliche Erhaltungswürdigkeit der baulichen Anlagen, da diese Gebäude in ihrer Gesamtheit dem Formenkanon der 1920er und 1930er Jahre entsprechen.

Anlage 3

Die Materialität und Farbigkeit dieser prägenden Bauten aus den 1920er und 1930er Jahren spiegelt sich meist in den Einfriedigungen wider. Diese sind in der Regel in einem Wechselspiel aus Backstein und Hecken gehalten.

Das Wohngebäude Guldtweg 4 entspricht nur geringfügig der Prägung des übrigen Erhaltungsbereiches und wirkt aufgrund seiner Tiefgaragenzufahrt, dem herausragenden Balkon sowie der Gliederung / Form der Fassadenöffnungen wie ein Fremdkörper. Hier wirkt sich der Umgebungsschutz für die übrigen Baukörper aus. Gleiches gilt für die Gebäude Babendiekstraße 48 und 50a, die ebenfalls kein konstituierender Teil des Erhaltungsbereiches sind.

Die Baukörper stehen überwiegend in einer Flucht und bilden mit den trotz vorhandener Einfriedigungen einsehbaren Vorgartenbereichen einen gefällig und einheitlich gegliederten Straßenraum.

Aufgrund ihrer Kubatur, der einheitlichen architektonischen Anmutung sowie dem Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privatem Grün ergibt sich ein auffallend homogenes Bild, das erhaltenswert ist.

Erhaltungsbereich „Anne-Frank-Straße/ Am Pumpenkamp“

Der Erhaltungsbereich umfasst die Bebauung Anne-Frank-Straße 2 bis 12 (gerade Hausnummern), Am Krähenberg 29 sowie die Gebäude Am Pumpenkamp 3, 5 und 7.

Der Erhaltungsbereich weist ein Ensemble aus gründerzeitlichen Villen auf großzügigen Grundstücken auf, die um / vor dem Jahre 1900 errichtet wurden. Die Baukörper sind straßenbegleitend mit überwiegend gleich großen Vorgartenbereichen auf den Grundstücken angeordnet. Das weitgehend einheitliche Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privatem Grün ist identitätsstiftend.

Die Fassaden dieser herrschaftlichen, vom Historismus geprägten Gebäude sind in der Regel aus Putz und jeweils variationsreich mit ansprechenden Holzelementen gestaltet. Teilweise sind Anspielungen auf den Schweizer Landhausstil zu erkennen, der sich in Gliederungselementen aus Fachwerk oder Fachwerkimitation (insbesondere im Giebelbereich) ausprägt. Die Gesamtansicht der Fassaden wirkt durch vorspringende Fassadenteile (Balkone, Erker) sowie unterschiedlich gegliederte Sprossenfenster sehr lebendig. Die Baukörper sind zweigeschossig ausgebildet und weisen sowohl Sattel- als auch Walmdächer, überwiegend mit einer bewegten Dachlandschaft auf.

Erhaltungsbereich „Babendiekstraße / Schöner Blick“

Der Erhaltungsbereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung Babendiekstraße 28, 30, 32 (nicht konstituierend), 34, 36/38 (Denkmal), Potosistraße 21 bis 31 (ungerade Nummern) und Schöner Blick 10 bis 18 (gerade Nummern).

Anlage 3

Die in diesem Gebiet vorhandene Bebauung entstammt überwiegend den 1930er Jahren. Charakteristisch sind breit gelagerte, quaderförmige Hauptbaukörper in ein- bis maximal zweigeschossiger Bauweise mit heller Putz- oder Rotklinkerlochfassade, teilweise mit Sprossenfenstern. Die anthrazitfarbenen, geneigten Walm- oder Satteldächer weisen nur untergeordnete Dachaufbauten, in der Regel in Form von zentralgeordneten Gauben, auf. Innerhalb des Kontextes dieser baulichen Prägung sind die einzelnen Baukörper wie folgt ausgebildet: Die Gebäude Babendiekstraße 28, 32 bis 36 / 38 wurden zweigeschossig mit flachen Walmdächern errichtet, die Gebäude Potosistraße 21 bis 31 in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit steilem Walmdach und die Gebäude Babendiekstraße 30 und Schöner Blick 10 bis 18 in eingeschossiger Bauweise mit steilen Satteldächern.

Das Gebäude Babendiekstraße 26 wurde in den 1960er Jahren errichtet, dabei jedoch mit ähnlichen Stilmerkmalen wie das Baudenkmal Babendiekstraße 36 / 38.

Das Wohnhaus Babendiekstraße 32 aus dem Jahr 1961 wurde als nichtkonstituierender Bestandteil in den Erhaltungsbereich aufgenommen.

Erhaltungsbereich „Schöner Blick / Am Krähenberg“

Der Erhaltungsbereich umfasst die Gebäude Schöner Blick 7 bis 15 (ungerade Nummern), Potosistraße 15 sowie Am Krähenberg 24, 26, 28 und 34.

Ortsbildprägend sind die breit gelagerten, quaderförmigen Hauptbaukörper auf großzügigen Grundstücken, die wie eingestreut platziert sind. Die Gebäude stammen überwiegend aus den späten 1920er bis 1930er Jahren und wurden überwiegend zweigeschossig mit unterschiedlich geneigten Walmdächern errichtet (außer Am Krähenberg 26 und Schöner Blick 11 bis 15).

Die Wohnhäuser Schöner Blick 11 bis 15 und Am Krähenberg 26 weisen eine eingeschossige Bauweise mit einem abgewinkelten Gebäudegrundriss auf, das Gebäude Am Krähenberg mit einem steilen Satteldach, die Gebäude Schöner Blick 11 bis 15 in Verbindung mit steilen Walmdächern. Diese Einfamilienhäuser mit weißer Putz- oder seltener auch Klinkerfassade, Walmdächern und Gauben passen sich der Umgebung an und prägen in charakteristischer Weise die Hamburger Elbvororte. Hierzu gehören auch die anthrazitfarbenen Dacheindeckungen mit untergeordneten Aufbauten in Form von zentral angeordneten Gauben sowie Lochfassaden, die teilweise Sprossenfenster aufweisen.

Die in der Nachkriegszeit umgebauten Wohnhäuser (Schöner Blick 11 aus 1950 und Schöner Blick 15 aus 1976) orientieren sich am Stil der Nachbarbauten und nehmen die ortsbildprägenden Merkmale auf.

Der Erhaltungsbereich ist geprägt von starker Durchgrünung. Alter Baumbestand auf großzügigen Grundstücken sowie gut einsehbare, überwiegend durch Hecken oder Zäune eingefriedete Vorgärten rahmen den teilweise eng bemessenen Raum der Wohnstraßen ein.

Erhaltungsbereich „Potosistraße/ Schöner Blick“

Der Erhaltungsbereich umfasst die Gebäude Schöner Blick 2, 3 und 5, Potosistraße 16 bis 30 (gerade Nummern) und Am Krähenberg 12, 14 (Denkmal), 14a, 16, 18 und 20.

Charakteristisch für diesen Erhaltungsbereich sind Einfamilienhäuser mit Putz- oder Rotklinkerfassaden, geneigten und anthrazitfarbenen Dachflächen auf großzügigen, länglichen Grundstücken mit einem hohen Grünanteil. Die Lochfassaden der Gebäude weisen eine vorherrschend schmale, stehend gegliederte Befensterung, teilweise mit Sprossenfenstern, auf. Die mit Zäunen eingefriedeten Vorgärten sind teilweise durch Hecken abgepflanzt.

Trotz eines grundsätzlich einheitlichen Ortsbildes, bildet sich in diesem Gebiet bezüglich der Architektur und Kubatur der Baukörper ein westlicher und ein östlicher Teilbereich mit leicht abweichenden Merkmalen heraus, die im Rahmen einer Genehmigung von Bauvorhaben beachtet werden sollten:

Typisch für den östlichen Teilbereich sind schmale Baukörper in eingeschossiger Bauweise und giebelständigem, steilem Satteldach (Potosistraße 20, 24 und 10 sowie Am Krähenberg 18 und 20), mit Walmdächern in der Potosistraße 16, 18 und 26.

Der westliche Teilbereich weist eher breit gelagerte, quaderförmige Hauptbaukörper auf. Bei den Gebäuden Schöner Blick 2, 3 und 5 sowie Am Krähenberg 14 (Denkmal) und 16 handelt es sich um zweigeschossige Villen größerer Kubatur mit Walmdächern und sparsamen, untergeordneten Dachaufbauten, insbesondere zentral angeordneten Gauben. Die eingeschossigen, spiegel-symmetrischen Gebäude vor der imposanten Villa Am Krähenberg 14 fügen sich ganz im Stile der für Blankenese typischen Landhausarchitektur in die Umgebung ein und geben den Blick auf die denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1906 frei.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Anforderungen werden zur Unterstützung der Erhaltungsbereiche festgesetzt, damit bei baulichen Veränderungen von Gebäuden darauf eingewirkt werden kann, dass der ursprüngliche Charakter des Plangebietes erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere soll die Gestaltung neuer Baukörper an die ortsbildprägende Bebauung anknüpfen.

Die Festsetzungen erfolgen nach § 81 Abs. 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO).

Ein wesentlicher stadtbildprägender Faktor ist die Höhe von Gebäuden. Zum Schutz des bestehenden Ortsbildes werden als Höchstmaß zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Begrenzungen für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude ermöglicht auch weiterhin die für dieses Plangebiet typischen, großzügigen Geschosshöhen, dennoch werden Baukörper vermieden, die optisch ein weiteres Geschoss suggerieren. Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen wurde für jedes Grundstück die Höhenlage der gewachsenen

Anlage 3

Geländeoberfläche bezogen auf NHN nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO festgesetzt:

Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 4,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 9 m. Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut) 7,5 m sowie die höchstzulässige Firsthöhe 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelung ist die jeweils auf dem Baugrundstück festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche bezogen auf NHN. (Vgl. § 2 Nummer 7)

Fassaden

Im Plangebiet sind rötliche Backsteinfassaden und helle Putzfassaden bzw. helle Fassadenverkleidungen (u. a. Stein, Holz) prägend. Diese für Hamburg typischen Fassaden sollen im Plangebiet bewahrt werden. Durch eine zusammenhanglose Vielfalt an Baumaterialien besteht die Gefahr, dass der Bezug zur Regionalität verloren geht und die Fassadengestaltung neuer oder sanierter Häuser im Vergleich belanglos und untergeordnet erscheint. Vor allem Backstein hat als Baumaterial in Hamburg eine besondere Bedeutung. Die Verwendung dieses regionstypischen Baumaterials soll daher mit der Festsetzung nach § 81 Abs. 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) unterstützt werden und das Erscheinungs- und Ortsbild bewahren:

In den Reinen Wohngebieten sind in Angleichung an die bestehende Bebauung für die Außenwände der Wohngebäude rote Ziegelsteine, roter Klinker oder heller Putz beziehungsweise helle Fassadenverkleidungen zu verwenden. (Vgl. § 2 Nummer 9)

Dächer

Das geneigte Dach mit entsprechenden Dachneigungen ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Plangebiet. Bauformen mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächern werden dagegen als strukturfremd wahrgenommen. Die folgenden Regelungen beugen für diesen Ort städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig, weil sie nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung im Plangebiet zählen. Die Festsetzung erfolgt nach § 81 Abs. 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO).

In den Reinen Wohngebieten müssen die Dächer von Hauptgebäuden eine Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad aufweisen. Geringfügige Abweichungen können für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile zugelassen werden; Pultdächer sind unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad herzustellen, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelten Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. (Vgl. § 2 Nummer 8)

5.7 Technischer Umweltschutz (Lärm)

Im Plangebiet muss entlang der Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchenweges mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gerechnet werden. Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung wird sich in Hamburg an den Grenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), orientiert (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010).

Der Straßenverkehrslärm wurde 2012 nach der auf europäischer Ebene verabschiedeten Umgebungslärmrichtlinie berechnet. Die VBUS (Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen vom 22.05.2006) ist angelehnt an die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90). Die in der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte beziehen sich auf einen Beurteilungspegel der nach der RLS-90 berechnet werden muss. Da die Ergebnisse der Berechnungsverfahren VBUS / RLS-90 vergleichbare Werte liefern, können diese Werte für die Einschätzung des Straßenverkehrslärms verwendet werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können aufgrund der festgestellten Lärmpegel entlang der Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchweges nicht eingehalten werden.

Entlang dieser Straßenzüge, wo die zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) überschritten sind, wird der Schutz der Wohnräume durch folgende Festsetzung zur Grundrissgestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt:

Entlang der Blankeneser Landstraße und des Sülldorfer Kirchenwegs 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 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (Vgl. § 2 Nummer 4)

Entlang der Blankeneser Landstraße führt die strategische Lärmkarte Straßenverkehr (2012) eine Lärmbelastung von bis zu 65 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) auf, teilweise können die Werte sogar noch darüber liegen. Zusammenfassend kann in Anlehnung an den „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ das Wohnen in direkter Lage an der Blankeneser Landstraße lärmtechnisch als besonders schwierig bewertet werden. Die gut erschlossene Lage sowie die umfangreichen Grünstrukturen stehen der nachteiligen Lärmsituation gegenüber. Aufgrund einer Belastung knapp unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 / 60 dB(A) tagsüber / nachts) wird zusätzlich die so genannte „Außenbereichsklausel“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Entlang der Blankeneser Landstraße ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (Vgl. § 2 Nummer 5)

Durch diese Festsetzungen (vgl. § 2 Nummer 4 und Nummer 5) 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.

5.8 Wasser (Oberflächenentwässerung)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. (Vgl. § 2 Nummer 11)

Grundlage dieser abwasserrechtlichen Festsetzung sind § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) und § 4 Abs. 3 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVB1. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVB1. S. 167), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.

Mittels dieser naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung sowie des Kleinklimas erreicht. Hinzu kommt die natürliche Filter- und Reinigungsfunktion der belebten Bodenzone. Nicht zuletzt wird der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siele entlastet, insbesondere im Hinblick auf – in den kommenden Jahren prognostiziert zunehmende – Starkregeneignisse.

Das Plangebiet und dessen Umfeld ist vollständig mischwasserbesiedelt und liegt im Einzugsbereich des Mischwasserrückhaltebeckens Bullnwisch. Um die Hydraulik des Einzugsgebietes und das Überlaufverhalten des Mischwasserrückhaltebeckens Bullnwisch in die hier beginnende Wedeler Au nicht zu verschärfen, ist bei Neubauten eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung anzustreben.

Anlage 3

Aus Gewässerschutzgründen soll somit das von Neubauflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, sofern die hydrogeologischen Randbedingungen nicht dagegen sprechen. In Hinblick auf die Zielsetzungen der RISA sollte eine Regenentwässerung über oberflächliche Rinnen und Mulden erwogen werden. Alternativ ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zwischenzuspeichern und darf nur verzögert über einen gedrosselten Ablauf mit einer maximalen Menge von 2 l / s in das Mischwassersiel eingeleitet werden.

Dies hat darüber hinaus auch Vorteile für den Grundwasserhaushalt. Wenn das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grund ist es zur Erhaltung des Baumbestandes und zur Sicherung eines gewissen Grundwasserstandes wichtig, das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser eventuell enthaltene geringe Schadstoffe zurückgehalten werden. Da das Plangebiet von einzelstehenden Wohngebäuden mit umlaufenden, großen Gärten und durchlässigen Böden geprägt ist, kann unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen und Wegen potenziell gut und gefahrlos örtlich versickert werden. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

Für die Planung der Dach-Notentwässerung ist folgendes zu beachten: Die Ableitung von Niederschlagswasser über Speier darf nur auf Flächen des eigenen Grundstückes erfolgen, die nicht allgemein zugänglich sind. Stehen keine Grünflächen zur Verfügung, auf die über Speier entwässert werden kann, ist eine andere Form der Notentwässerung zu wählen, z.B. Rechtecköffnungen in der Attika und Ableitung des Niederschlagswassers an der Gebäudefassade.

5.9 Grünflächen

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich noch Restbestände des Waldes mit dem der Krähenberg überzogen war. Zur Unterstützung des Landschafts- und Artenschutzgedankens sowie aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild und ihrer raumbildenden Struktur werden die entsprechenden Grundstücksbereiche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit gegen eine weitere Bebauung gesichert. Dies entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogrammes mit der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz, die im Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ sowie den Biotopentwicklungsraum „parkartige Strukturen“ darstellt. Zugleich bilden diese zu erhaltenden Gehölzinseln wertvolle Waldinsel-Trittsteine im Biotopverbund der Stadt.

Die zur Sicherung des Gebietscharakters gewählten Festsetzungen zum Erhalt größerer Gartenbereiche und deren Gehölzbeständen sowie von Einzelbäumen und Hecken dienen auch der Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes der für einen grü geprägten städtischen Raum typischen Tier- und Pflanzenwelt. Insbesondere den größeren, geschlossenen Gehölzbeständen im Bereich der zusammenhängenden privaten Grünflächen kommt eine hohe Lebensraumfunktion im Quartier zu. Sie bieten den potenziell hier vorkommenden

Anlage 3

Baumhöhlenbewohnern wie Fledermäusen, Bunt- oder Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star, aber auch Greifvögeln, geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Auch für Zugvögel und Wintergäste sind die Gehölzstrukturen zur Nahrungsaufnahme von Bedeutung. Diese größeren Grünbereiche mit ihren dichten Gehölzbeständen und Randstrukturen stellen im städtischen Gefüge demnach 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 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.

Die großflächigen, zusammenhängenden Grünstrukturen in den zu den Wohngebäuden gehörenden 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 mit der vorgenannten Festsetzung beabsichtigte Erhalt und die Fortentwicklung der gewachsenen landschaftlichen Strukturen stellt als übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplanes einen gewichtigen städtebaulichen Belang dar.

Durch die Ausweisung als private Grünfläche besteht für diese Flurstücke keine Bebauungsmöglichkeit mehr. Die Eigentümer dieser Flurstücke besitzen jedoch noch weitere, mit dem als private Grünfläche ausgewiesenen Flurstück in Verbindung stehende Flurstücke, sodass Bebauungsmöglichkeiten in Teilen der Gesamtgrundstücke bestehen. Ferner können die Flurstücke gem. ihrer Bestandsnutzung als Gärten weiterhin als diese genutzt und mit Ausnahme der Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote gärtnerisch frei gepflegt und gestaltet werden. Demnach stellt die Ausweisung der Flurstücke als private Grünfläche keine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundeigentümer dar.

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.

Der Goßlers Park wird entsprechend der Nutzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dazu gehören auch die im Privatbesitz

befindlichen Freiflächen des Flurstücks 5647 um das denkmalgeschützte Goßlerhaus, das als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung Kultur, Bildung und Wissenschaft der Klaus Schümann Stiftung ausgewiesen ist und das historische Zentrum der Parkanlage bildet (siehe Ziffer 5.2).

Die in § 2 Nummer 17 und 18 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Flurstücke 686, 687 und 688 der Gemarkung Blankenese beeinträchtigen den hier verlaufenden öffentlichen Parkweg als Teil des Gartendenkmals nicht in seiner Gestaltung oder Funktion. Der Denkmalschutz des Goßlers Park hat Vorrang gegenüber den ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.10.1 Baumschutz , Landschaftsschutz

Der Goßlers Park liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe Ziffer 3.2.5) wohingegen die Bäume und Hecken außerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Hamburgischen Baumschutzverordnung (siehe Ziffer 3.2.6) unterliegen. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen werden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgeboten festgesetzt, weil diese aufgrund ihres Alters und Erscheinungsbildes einen besonderen Wert für das Landschaftsbild haben und einen besonders hohen Wert für den besonderen Artenschutz aufweisen. Größere, geschlossene Gehölzbestände weisen eine höhere Lebensraumfunktion für einige besonders geschützte Tiere auf, weshalb besonders große, zusammenhängende Gartenbereiche auf privaten Grundstücksflächen als Private Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Vorbereitung der Festsetzung der Erhaltungsgebote wurde der Baumbestand durch einen Landschaftsarchitekten 2002 im Einzelnen begutachtet und bewertet. Anschließend wurden diejenigen Bäume oder Baumgruppen ermittelt, die auf Grund ihres hohen Alters, ihres großen Stammdurchmessers, ihrer Vitalität, der Bedeutung für besonders geschützte Tierarten oder für das Ortsbild einen besonderen individuellen Wert haben. Diese gutachterliche Einschätzung aus dem Jahr 2002 wurde vor der abschließenden Übernahme des vorgeschlagenen Erhaltungsgebotes in den Bebauungsplan 2014 örtlich noch einmal auf Basis des Bebauungsplanentwurfes durch die Landschaftsplanung des Bezirksamtes auf die aktuelle Sachlage hin überprüft (Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens, Lehmborg 18.07.2016).

Ein alleiniger Schutz nach der Baumschutz- oder Landschaftsschutzverordnung wird nicht für ausreichend angesehen, da dem Anspruch auf Bebauung erfahrungsgemäß Vorrang vor dem alleinigen Schutz einzelner Bäume eingeräumt wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan machen bereits im Planbild deutlich, dass im Planverfahren eine Abwägungsentscheidung zwischen Baurecht und Baumschutz dahingehend erfolgt ist, dass der jeweilige Baum zu erhalten ist. Zusammen mit den Ersatzpflanzverpflichtungen nach § 2 Nummer 14 und 15 des Verordnungstextes erleichtert die Festsetzung der Erhaltungsgebote in der Planzeichnung den Schutz der wichtigen Funktionen des Gehölzbestandes für das Plangebiet.

Grundlage dieser Festsetzung sind § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 4 Abs. 3 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HmbBNatSchAG) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.

5.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

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.

Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass das Erscheinungsbild und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. (Vgl. § 2 Nummer 14)

Abgängige festgesetzte Bäume sind durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen, um langfristig an dieser Stelle das Ortsbild sowie die ökologischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Im Falle einer Ersatzpflanzung kann von dem bisherigen Wuchsstandort im Bedarfsfall geringfügig abgewichen werden, jedoch nicht weiter als der bisherige Kronen-Radius.

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt somit sicher, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die gestalterischen und ökologischen Funktionen langfristig wieder übernimmt. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich, da Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes zum Absterben eines Baumes führen können.

Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze, auf Grundstücken mit denkmalgeschützten Objekten standortgerechte Gehölze 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 gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² Größe anzulegen und zu begrünen. (Vgl. § 2 Nummer 15)

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung

Anlage 3

dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt, zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebietes beiträgt und das Landschaftsbild visuell belebt. Außerdem werden durch die Anpflanzung von Einzelbäumen unterschiedliche Grundstücke visuell eingefasst, womit auch das Ortsbild entsprechend der bestehenden, durchgrünerten Siedlungsstruktur weiter entwickelt und belebt wird. Für eine gesicherte Entwicklung des Baumes und einer hinreichenden Versorgungsmöglichkeit mit Wasser und Nährstoffen ist aus fachlicher Sicht eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² erforderlich.

In den Reinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Hecken in einer Breite von mindestens 0,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig. (Vgl. § 2 Nummer 16)

Die mit dieser Festsetzung beabsichtigte Sicherung und Ergänzung der Heckenstrukturen des überwiegend durch Villen geprägten Plangebiets ist für die Erhaltung und Weiterentwicklung des örtlichen Stadtbilds erforderlich und erfüllt wichtige ökologische Funktionen im Plangebiet. Hecken bilden Brut- und Nahrungsräume für viele Vogelarten und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für weitere Tiere wie z. B. für Insekten und Kleinsäuger. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das grüne geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung beitragen. Weite Teile des Plangebietes weisen bereits heute diese Heckenpflanzungen auf, die zu erhalten und weiter zu entwickeln sind. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig

Im Hinblick auf die vorstehend erläuterten Erwägungen und Belange ist die Festsetzung des § 2 Nr. 16 der Verordnung, die einen Eingriff in das Privateigentum darstellt, vertretbar. Sie entspricht dem Ziel des Bebauungsplanes die vorhandenen Strukturen des Plangebietes zu erhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das größtenteils durch Hecken entlang der Straßen geprägte Orts- und Landschaftsbild des Gebietes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Festsetzung ist weiterhin aufgrund § 9 Abs. 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG erforderlich, um insbesondere einen Beitrag zum Schutz der Lebensgemeinschaften wild lebender Tierarten und zur Erhaltung und Entwicklung von Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu erbringen.

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

Durch diese Festsetzung soll die optische Erscheinung von großflächigen, fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum insbesondere für verschiedene Insektenarten und gefährdete Vogelarten wie Haussperlinge geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, leblos erscheinende Wände gestalterisch aufzuwerten, denn Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z. B. durch die Blattfärbung. Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Auch Garagen und Carports können so in das durchgrünte Ortsbild besser eingepasst werden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

5.10.3 Boden- und Grundwasserschutz

5.10.3.1 Platz- und Wegematerialien

Die weitere Befestigung und Versiegelung von Flächen 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. Wegen der potenziellen erhöhten Grundwasserempfindlichkeit im Gebiet erstreckt sich die Festsetzung nicht auch auf Stellplätze für Pkw, welche besser wasserundurchlässig hergestellt werden sollten, um eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralöl o. ä. zu vermeiden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (Vgl. § 2 Nummer 10)

Mit der Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhindern, unterbunden. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes durch die Bebauung zu minimieren. Diese Festsetzung gilt nur für die privaten Grundstücke, da von diesen Flächen aufgrund der geringen Nutzungsintensität zumeist keine erheblichen Gefährdungseinträge für das Grundwasser ausgehen, wie von den öffentlichen Verkehrsflächen. Grundlage dieser Festsetzung ist insbesondere § 4 Abs. 3 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HmbBNatSchAG) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

5.11 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebietes. Der bisher geltende Baustufenplan trifft unzureichende Festsetzungen, um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Dies zeigt sich an der jüngeren Bebauung, die aufgrund ihrer Baukörpergröße und der Vielzahl der Wohneinheiten eine deutlich höhere Dichte realisiert hat, die in erster Linie wirtschaftlich orientiert ist. Der Plangeber will mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes diesen Entwicklungen entgegenwirken und hat daher eine Vielzahl strukturerhaltender Festsetzungen getroffen. Im Plangebiet soll so eine hohe Wohnqualität erhalten und die ortsbildprägende Bebauung bewahrt werden, was auch wesentlich zum Werterhalt der Gebäude und Grundstücke beiträgt.

Für die Art der baulichen Nutzung wurden Reine Wohngebiete festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die neben wenigen freiberuflichen Nutzungen ausschließlich durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern. (Vgl. § 2 Nr. 1 und Ziffer 5.1.1).

Der Bebauungsplan begrenzt den möglichen Grad der Versiegelung (GRZ) auf 0,3 und somit auf ein Maß unterhalb der nach BauNVO für Reine Wohngebiete möglichen Obergrenze von 0,4. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) um bis zu 50% überschritten werden, so dass insgesamt 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden können. Die festgesetzte GRZ von 0,3 stellt folglich im Umkehrschluss sicher, dass mindestens 55 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und damit letztendlich gärtnerisch genutzt werden. Die GRZ orientiert sich am Bestand und schränkt ein höheres Maß an Versiegelung ein, um den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Charakter des Gebietes beizubehalten. Der Erhalt dieser Strukturen ist erklärtes Planungsziel des Bebauungsplanes. Auch nach dem vorhandenen Baurecht wäre eine Baudichte äquivalent einer GRZ von 0,3 möglich. (Vgl. Ziffer 5.1.2)

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen hat für den Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Wahl von baukörperähnlichen Ausweisungen wird der städtebauliche Charakter des Gebietes wirkungsvoll geschützt und nachhaltig vor Veränderungen bewahrt. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt in Anlehnung an die bestehende Grundstücksstruktur, berücksichtigt vorhandene erhaltenswerte Bäume und Sträucher und hält einen angemessenen Grenzabstand von mindestens 2,5 m. In Bezug auf ihre Größe folgen die Baufenster einem Rahmen von 16 m Breite (gemessen von der erschließenden Straßenverkehrsfläche) und 16 m Tiefe. Von diesem Grundformat wird im Bedarfsfall aus bestimmten Gründen abgewichen, bspw. wenn das Baufenster mit dem Baumbestand kollidiert, wenn kein seitlicher Grenzabstand von 2,5 m mehr gewahrt werden kann

Anlage 3

und bei Denkmälern. Die Positionierung der Baufelder auf den jeweiligen Grundstücken orientiert sich am Gebäudebestand, so dass die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohngebäudes weitestgehend gewährleistet ist. (Vgl. Ziffer 5.1.3)

Entsprechend der oben dargelegten Prinzipien für die Ausweisung der überbaubaren Fläche entspricht bei manchen Baugrundstücken die überbaubare Fläche genau der Grundfläche des Hauptgebäudes. Um für diese Gebäude die Errichtung einer Terrassenanlage sowie die Ergänzung des Gebäudes durch einen Wintergarten oder einen Erker zu ermöglichen, werden angemessene Überschreitungen zu gelassen, die jedoch in ihrer Fläche begrenzt werden, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. (Vgl. § 2 Nummer 3 und Ziffer 5.1.2)

Durch die vorgenannten Festsetzungen können die zu den Wohngebäuden gehörenden Gartenbereiche, die zum großen Teil auch großflächige, zusammenhängende Grünstrukturen bilden, und prägend für das Plangebiet sind, erhalten bleiben. Insbesondere die straßenabgewandten, rückwärtigen Gärten lockern das Gebiet auf und sorgen für eine klar ablesbare Struktur im Bebauungszusammenhang des Quartiers. Sie sind damit ortsbildprägend und tragen in besonderem Maße zur vorhandenen Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei.

Daneben werden Vorgartenflächen festgesetzt, die von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten und zu begrünen sind. Standplätze für Abfallbehälter sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie die Gestaltung der Vorgartenbereiche nicht beeinträchtigt wird. Gerade in einem vergleichsweise weniger dicht besiedelten Stadtgebiet wie Blankenese zählen große gärtnerisch definierte Vorgartenbereiche zu den prägenden Gestaltungselementen. Ziel der Festsetzung von „Vorgartenfläche“ die von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freigehalten werden sollen, ist es, diese und somit das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Das Ortsbild würde hierdurch stark beeinträchtigt. Weiterhin soll mit der Festsetzung der Baufenster in Verbindung mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich eine klare Raumkante der Hauptflucht der Gebäude entstehen. Ein geringfügiges Hineinragen von Bestandsbauten in diesen festgelegten Bereich wird als unkritisch angesehen. Diese Bauten haben auch Bestandsschutz. Entscheidend ist vielmehr der räumliche Gesamteindruck der Straßenflucht, der sich dabei auch über mehrere Baublöcke hinweg definiert. Die Grundstücke sind zudem groß genug, um die vorgenannten baulichen Anlagen auch an andere Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. (Vgl. § 2 Nr. 12 und Ziffer 5.4)

Die Festsetzung der Geschossigkeit von maximal zwei und einem Vollgeschoss erfolgt gemäß der überwiegend vorhandenen Prägung und gemäß Bestandsbebauung. Die Festsetzung von Vollgeschossen wird ergänzt um die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die sich an den bestehenden Höhen der Gebäude orientieren. Somit kann gewährleistet werden, dass sich Umbau- und Neubauvorhaben harmonisch in den Bestand einfügen. Neben der Festsetzung zur Höhe werden auch Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Für Hauptgebäude sind Dächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 55 Grad festgesetzt. Für Mansarddächer, Gauben und sonstige untergeordnete Dachflächenanteile kann von dieser Regelung ausnahmsweise abgewichen werden. Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und

Anlage 3

überdachten Stellplätzen (Carports) sollen als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 15 Grad hergestellt werden, damit diese gleichzeitig begrünt werden können. Die weit überwiegende Zahl der Gebäudedächer im Plangebiet sind geneigt ausgebildet, so dass dem Erhalt der städtebaulichen Struktur hier nachgekommen wird und eine hohe Qualität des Ortsbildes im Gebiet gesichert wird. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bildet gerade im Stadtgebiet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Dachbegrünungen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens, wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. (Vgl. § 2 Nr. 7-8 und Ziffer 5.1.2 und 5.6)

Die strukturerhaltenden Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich nicht allein auf die städtebauliche Struktur, sondern auch auf die wertvollen Grünstrukturen, die zum besonders qualitätsvollen Charakter und Wohnumfeld des Plangebietes beitragen. Auch diese gilt es auf diese Weise zu erhalten. Die vorhandenen dichten Gehölzstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und der umfangreiche Großbaumbestand sind die wichtigsten Grünelemente, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Diese sind sowohl für besonders geschützte Tierarten als auch für die mikroklimatischen und lufthygienischen Eigenschaften im Plangebiet und seiner Umgebung von wesentlicher Bedeutung und tragen vordringlich zur Wohnqualität bei. Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Die Zielerstellungen im Landschaftsprogramm werden aufgegriffen und örtlich durch die gewählten Festsetzungen konkretisiert.

Die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers und die Festsetzung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen dienen dem Schutz der wichtigen Funktionen des Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes sowie der Sicherung einer hohen Qualität des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes im Quartier. (Vgl. § 2 Nummer 13 bis 16 und Ziffer 5.10). Die Festsetzung, dass Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, resultiert aus der folgerichtigen Verringerung des Oberflächenabflusses und somit der Reduzierung des Abflussaufkommens in die Siele insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus können als weitere Gründe die Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas genannt werden (Vgl. § 2 Nummer 10 und Ziffer 5.10.3).

Die Gestaltungsfestsetzung zu Hecken und Einfriedigungen dient ebenfalls der Sicherung einer begrünten Vorgartenstruktur, lässt jedoch ausreichend Spielraum in der Pflanzen, Material und Farbwahl (vgl. § 2 Nummer 16 und Ziffer 5.6).

Mittels der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird die zu erhaltende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet und die aufgelockerte Einfamilienhaus- bzw. villenartige Bebauung gesichert. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich somit am

Bestand, der Bestandschutz ist aber weiterhin gewährleistet. Auch die vorgegebene Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand, so dass die ortstypischen Fassadenmaterialien und -farben festgesetzt wurden. (Vgl. § 2 Nummer 3 und Ziffer 5.1.4)

Die vorgenannten und in Kapitel 5 beschriebenen vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind.

Es ist erklärtes Ziel des Bebauungsplanes, die städtebauliche und landschaftliche Eigenart des Plangebietes in Blankenese zu erhalten und in dieser Form weiterzuentwickeln. Die für das Plangebiet typische städtebauliche Ausprägung der Bebauung soll erhalten werden. Der Erhalt und die Fortentwicklung gewachsener städtebaulicher und landschaftlicher Strukturen stellen einen gewichtigen städtebaulichen Belang dar. Die Planungspflicht und das Planungserfordernis sind gegeben, da zahlreiche Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes bereits heute schon nicht unerhebliche Veränderungen des Gebietscharakters verursacht haben und hierdurch städtebauliche Spannungen erzeugt worden sind. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird im Plangebiet bereits als gefährdet angesehen, so dass weiteren Veränderungen entgegenzuwirken ist. Nach geltender Rechtsprechung darf die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bestandswahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (vgl. BVerWG, B.v. 15.03.2012 – 4 BN 9/12 – BauR 2012, 1067; VGH BW, U. v. 18.11.2011 – 8 S 1044/09 – juris)

Die Gemeinde darf demnach durch Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Die Gemeinde ist auch nicht gehalten, eine potenzielle Bebaubarkeit eines Grundstückes aufrecht zu erhalten. Vielmehr dürfen auf der Grundlage nach §§ 30 ff BauGB bestehende bauplanungsrechtliche Ansprüche nach Maßgabe des Abwägungsgebotes planerisch entzogen werden (OVG NRW, Urteil vom 27. August 2015 – 2 D 41/14 - juris). Ein erheblicher Eingriff in das Eigentum wird durch den Bebauungsplan nicht gesehen.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Denkmalschutz

Die im Plangebiet befindlichen Denkmalensemble und Denkmäler (siehe Ziffer 3.2.2) werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

5.12.2 Oberirdische Bahnanlage

Im Süden des Plangebietes wird die auf dem Flurstück 682 vorhandene oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Pläne aufgehoben. Es handelt sich dabei insbesondere um den Baustufenplan Blankenese. Im Weiteren werden die Teilbebauungspläne Nr. 589 Blatt 1 und 2, Nr. 895 und 896 und folgende Fluchtlinienpläne durch den Bebauungsplan Blankenese 31 ersetzt:

- Fluchtlinienplan Dockenhuden 33, förmlich festgestellt am 24. März 1910; Am Krähenberg
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 1, förmlich festgestellt am 30. Dezember 1909; Potosistraße
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 12, förmlich festgestellt am 15. Mai 1908
- Fluchtlinienplan (D 36), förmlich festgestellt am 3. Februar 1915.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38,55 ha groß. Hiervon entfallen etwa 23,56 ha auf Wohnbauflächen, etwa 1,64 ha auf private Grünflächen, etwa 8,55 ha auf öffentliche Grünflächen und 4,81 ha auf Straßenverkehrsflächen.

8.2 Kostenangaben

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung bisher noch nicht bezifferbare Kosten für den Erwerb von Flächen im Rahmen des Ausbaus des Sülldorfer Kirchenweges.