

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Blankenese 33 / Sülldorf 16**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
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.....	4
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	4
3.2.5 Landschaftsschutzgebiet.....	4
3.2.6 Baumschutz .....	4
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2 Bauschutzbereich .....	5
3.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>4 Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
4.1 Einleitung .....	8
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	8
4.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	8
4.1.3 Grund- und Bodenbedarfe für geplante Vorhaben.....	9
4.1.4 In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	10
4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	14
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen.....	15
4.2.1 Schutzgut Luft .....	15
4.2.2 Schutzgut Klima .....	16
4.2.3 Schutzgut Wasser .....	17
4.2.4 Schutzgut Boden.....	18
4.2.5 Schutzgut Ortsbil / Stadtgestalt.....	19
4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	20
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	24

4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	26
4.3.1 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	26
4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	26
4.4 Zusätzliche Angaben .....	26
4.4.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	26
4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	26
4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts .....	27
<b>5 Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>28</b>
5.1 Allgemeines und Reines Wohngebiet.....	28
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	28
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	30
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	31
5.1.4 Bemessung der Grundstücke .....	35
5.2 Fläche für den Gemeinbedarf .....	36
5.3 Straßenverkehrsflächen.....	37
5.4 Ausschluss von Nebenanlagen .....	39
5.5 Erhaltungsbereiche.....	40
5.6 Gestalterische Festsetzungen .....	43
5.7 Technischer Umweltschutz (Altlasten, Lärm, Geruch).....	45
5.8 Wasser (Oberflächenentwässerung) .....	47
5.9 Grünflächen .....	48
5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	48
5.10.1 Baumschutz, Landschaftsschutz.....	48
5.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	49
5.10.3 Grundwasserschutz .....	51
5.11 Abwägungsergebnis .....	52
5.12 Nachrichtliche Übernahmen .....	56
5.12.1 Denkmalschutz .....	56
<b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>	<b>56</b>
<b>7 Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>56</b>
<b>8 Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>57</b>
8.1 Flächenangaben .....	57
8.2 Kostenangaben.....	57

## **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 Jahren Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten. Perspektivisch ist der besondere Charakter der Wohnsiedlung durch den Abriss von ortsbildprägenden und kleinteiligen Gebäuden und deren Ersatz durch uniforme und massive Baukörper bedroht. Neben den städtebaulichen Auswirkungen würde diese 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 dadurch 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.

Durch die geltenden Baustufenpläne kann dem Veränderungsdruck nicht standgehalten werden. Deshalb soll durch den Bebauungsplan mit einer im Vergleich zu den bislang geltenden Baustufenplänen größeren Regelungsdichte das Ortsbild und die Stadtgestalt mit seiner milieubestimmenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung geschützt werden.

Das städtische Grundstück Eichengrund / Ohlwöhren ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens in sieben Einzelgrundstücke geteilt und zwischenzeitlich bebaut worden. Die neu entstandenen Einzelgrundstücke sollen durch den Bebauungsplan ebenfalls erstmalig planungsrechtlich gesichert werden.

Ferner soll zur Versorgung des Wohnumfelds die zentral im Plangebiet gelegene Schule (Marion-Dönhoff-Gymnasium) mit angrenzendem Sportplatz planungsrechtlich gesichert werden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet und auch die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) anzuwenden sind.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan abwasser-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1 / 96 vom 19. März 1996 (Amtl. Anz. Nr. 58, S. 761) unter der Bezeichnung Blankenese 31 / Sülldorf 16 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes hat nach der Bekanntmachung vom 15. April 1996 (Amtl. Anz. S. 1058) am 21. Mai 1996 stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16 wurde unter der Bezeichnung A 2 / 17 vom 24. Mai 2017 (Amtl. Anz. Nr. 44, S. 849) mit dem Auslegungsbeschluss neu gefasst bzw. aktualisiert.

Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs.1 BauGB für die Dauer von zwei Jahren erlassen. Diese trat am 22. Oktober 2014 in Kraft. Da im September 2016 ein erneuter Bauantrag eingereicht wurde, der den Planungszielen widersprach, ist die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr dringend erforderlich gewesen, um auch weiterhin den Planungszielen zuwider laufende Bauvorhaben abwehren zu können. Die Verlängerung der Veränderungssperre ist am 19. Oktober 2016 in Kraft getreten. Nach Ablauf der Verlängerung trat am 22. Oktober 2017 eine erneute Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für die Dauer von einem Jahr 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar. Die vier nördlichen Grundstücke an der Straße Eichengrund sind als Grünfläche (Friedhof) dargestellt.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Planinhalte des Bebauungsplanes, wie auch bereits die des aktuell rechtswirksamen Baustufenplans Blankenese (siehe Ziffer 3.2.1), den Zielsetzungen der übergeordneten Bauleitplanung entsprechen. Auch im Bereich der als Grünfläche (Friedhof) dargestellten Grundstücke kann von einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Zum einen handelt es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine generalisierte Darstellung der Flächennutzung, die nicht parzellenscharf ist. Zum anderen kann für die Grundstücke eine Wohnnutzung bis in die 1950er Jahre nachgewiesen werden.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenhaft die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und für die Sportflächen der Schule "Grünanlage, eingeschränkt nutzbar" dar. Als milieuübergreifende Funktion wird die Abgrenzung der "Land-

schaftsachse" im Nordteil des Plangebietes und "Grüne Wegeverbindung" entlang der Straßen Siebenbuchen und im nordwestlichen Verlauf des Eichengrunds herausgestellt. Darüber hinaus wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Nordwesten wiedergegeben. Quer durch das Plangebiet verläuft die Abgrenzung für eine geplante Erweiterung des Wasserschutzgebietes Boursberg von Norden in das Plangebiet hinein.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 11a "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" und 10e "Sonstige Grünanlage" dargestellt.

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**

##### Baustufenpläne

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 der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) setzt im Bereich der Schule und der Sportplätze eine Fläche fest, die „für besondere Zwecke vorbehalten“ ist. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplangebiets sind als „besonders geschütztes Wohngebiet“ mit Wohnbauflächen in zweigeschossiger und offener Bauweise ausgewiesen. 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).

Der Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), mit seinen Änderungen vom 6. Mai 1955, 3. Juni 1955 und 13. September 1960 (Amtl. Anz. 1955, S. 161 und 194, 1960 S. 408) gilt für den nördlichen Bereich der Straßen Eichengrund, Siebenbuchen und Sülldorfer Kirchenweg. Er legt Wohnbauflächen in zweigeschossiger und offener Bauweise fest und entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

##### Teilbebauungspläne

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

Die Teilbebauungspläne Nrn. 897 und 898, beide festgestellt am 25. Oktober 1960, in Kraft getreten am 5. November 1960 (HmbGVBl S. 438), legen die Straßenverbreiterung des Sülldorfer Kirchenweges fest.

### **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:

- Einfamilienhaus Sülldorfer Kirchenweg 71 von 1906, Arch. Fritz Höger als Einzelanlage (ID 17389)
- Wohnhaus Siebenbuchen 2 von 1957, Arch. Hans-Georg Tinneberg als Ensemble Siebenbuchen 2, Haus und erhaltene Reste der umgebenden Gartengestaltung (ID 29436)

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Plangebiet befinden sich gemäß dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten, dem Altlasthinweiskataster der FHH, keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blankenese 33 / Sülldorf 16 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-KampfmittelVO (Kampfmittel-, Bombenblindgängerverdachtsflächen) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl S. 289) bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

### **3.2.5 Landschaftsschutzgebiet**

Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 366). Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Demnach bedürfen Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet, die zu einer Schädigung der Natur, zu einer Beeinträchtigung des Naturgenusses oder zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes führen können, einer Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

### **3.2.6 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets 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).

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Für die Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2001 (aktualisiertes Kartenmaterial Stand 2002) durch den Landschaftsarchitekten W. Fischer ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt. Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und Einzelbäumen wurden im Herbst 2010 und im Sommer 2014 von der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamts noch einmal örtlich überprüft und angepasst (Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens, Lehmborg, 27.06.2014).

Ferner liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung der Tennisanlage am Eichengrund vom 26.09.2002 vor. Eine weitere Schalltechnische Untersuchung vom 14.10.2011 hat die Ermittlung der Verträglichkeit der im Plangebiet ausgewiesenen Sportanlage mit der benachbarten Wohnnutzung zum Gegenstand.

Anlässlich von einst umfangreich geplanter Änderungen im Bereich der Sportanlage am Eichengrund wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (27.02.2003) vorgenommen.

#### **3.3.2 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Anwendungsbereich des Bauschutzbereiches gem. §§ 12ff Luftverkehrsgesetz Hamburg (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 Sonderlandeplatzes Hamburg-Finkenwerder und des Verkehrsflughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. 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 Startbahnbezugspunkts nur untergeordnete Einschränkungen. Hier ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich bei Gebäude- bzw. Baugerätehöhen von mehr als 120 m über Normalhöhennull (ü. NHN), bei Geländehöhen im Plangebiet von ca. 45 m bis ca. 61 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. 25 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 bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flugplatz-Mittelpunkt (Finkenwerder) - Bauwerke die Verbindungslinie, die von 50 Metern Höhe bis 100 Metern Höhe ansteigt - überschreiten. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass im südlichen Bereich alle Bauvorhaben bei der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen sind, bzw. im nördlichen Bereich (ca. ab Straße „Sie-

benbuchen“) ab einer Höhe von ca. 25 m über Grund die Luftfahrtbehörde zu beteiligen ist. Das gilt auch für bei der 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 nicht vorhanden. Ein bedarfsgerechter und zeitgemäßer Mindeststandard kann sowohl in punkto Verkehrssicherheit als auch angestrebter Qualität des Straßenraumes zur Förderung umweltbewusster Mobilität nicht 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 12,98 ha und liegt auf der Stadtteilgrenze Blankenese / Sülldorf im Bezirk Altona. Es grenzt im Norden an den Friedhof Blankenese und wird im Osten und Südwesten durch die Straßen Sülldorfer Kirchenweg und Eichengrund / Babendiekstraße gefasst. Die Entfernung zum Altonaer Zentrum beträgt 9 km und zur Hamburger Innenstadt etwa 14 km. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung das Zentrum von Blankenese mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem S-Bahnhof.

Der nördliche und der südliche Teilbereich des Plangebietes sind durch monofunktionale Wohnbauflächen geprägt.

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich das weitläufige Gelände des Marion Dönhoff Gymnasiums mit ein- bis dreigeschossigen, mehrere Hofbereiche ausbildenden Gebäuden und seinen angrenzenden Sportflächen sowie ein Kunstrasenhockeyplatz des Sportvereins SV Blankenese von 1903 e.V. Dieser Sportplatz wird nach Westen bzw. Süden durch eine 4 m hohe Kombination aus Lärmschutzwand und -wall bzw. einem etwa 2,5 m hohen Wall und jeweils dichten Gehölzstrukturen abgeschirmt.

Die im Plangebiet befindlichen Wohnbauflächen zeichnen sich durch eine kleinteilig geprägte Bebauungsstruktur aus. Hierbei handelt es sich vornehmlich um ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser.

Die Grundstücke entlang des Sülldorfer Kirchenweges, der seit jeher eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Blankenese und Sülldorf darstellt, wurden in den 1920er und 1930er besiedelt. Die übrigen Wohngebietsflächen des Plangebietes wurden in den 1940er bis 1960er Jahren erschlossen und bebaut. Die sogenannte „Hamburger Kaffeemühle“ und die eingeschossigen Satteldachhäuser zählen zu den prägenden Gebäudetypen im Plange-

biet. Eine Vielzahl der Wohngebäude aus dieser Epoche sind aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhaltenswert. Diese Häuser prägen durch einheitliche Gestaltungsmerkmale und -materialien das Ortsbild und verleihen dem Gebiet hierdurch eine eigene, unverwechselbare Identität. Das Wohngebiet südlich des Schulgeländes und westlich der Straße Ohlwöhren ist im Rahmen eines vom Immobilienmanagement der Finanzbehörde 2010 / 2011 durchgeführten Ideenträgerwettbewerbes für eine Wohnbebauung vorgeschlagen, überplant und nach einer Parzellierung an sieben Einzeleigentümer veräußert und bebaut worden.

Die Gartenflächen in den Wohngebieten sind durchgängig als Ziergärten gestaltet und überwiegend intensiv gepflegt. Neben bedeutendem Baumbestand gibt es zahlreiche Hecken, Strauchpflanzungen, Rasenflächen und sonstige Anpflanzungen. Die Straßen sind durch große Straßenbäume geprägt.

Die Außenbereiche der Schule sind zum Teil gärtnerisch gestaltet und weisen ebenfalls einen größeren zusammenhängenden Baumbestand auf. Dies gilt insbesondere für die Einfassung des Schulgeländes und den Übergangsbereich zur Sportfläche. Die Sportflächen wurden in den letzten Jahren durch einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand ergänzt, um die westlich der Straße Eichengrund im benachbarten Plangebiet angrenzende Wohnbebauung vor Lärmemissionen zu schützen.

Auf Grund der Größe und Biotopstruktur (größere zusammenhängende Gartenareale, hoher Anteil an Bäumen und Hecken, Rasenflächen) sind die gärtnerisch gestalteten Bereiche und die Baumbestände als wertvolle Brut- und Nahrungsflächen für Kleinvögel und zahlreiche andere wild lebende Tierarten anzusehen. Besondere Bedeutung haben die zusammenhängenden Gehölzbestände und der Übergang zu den Friedhofsflächen im Norden, da sie als Puffer zwischen den Baugebieten und der Landschaftsachse wirken.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich der kirchliche Blankeneser Friedhof, durch den eine grüne Wegeverbindung vom Eichengrund zu der Straße Am Sorgenfeld besteht.

Im Osten angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Südlich des Plangebietes dominiert ebenfalls eine dem Plangebiet sehr ähnliche Bauungsstruktur. Sie wird jedoch maßgeblich durch den Goßlers Park aufgelockert. Im Südwesten setzt sich das voran beschriebene Bild entlang der Straße Eichengrund fort. Die Bebauung ist geprägt durch großzügige Einfamilienhäuser und einen hohen Grünanteil. Westlich der Straße Eichengrund befindet sich zudem eine Tennissportanlage.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Im Bereich der östlichen Straßenseite Eichengrund (von Hausnummer 36 bis 28), der nördlichen Straßenseite Siebenbuchen (von Hausnummer 1b bis 21) und im Sülldorfer Kirchenweg Richtung Norden (von Hausnummer 107 bis 111 und gegenüber Hausnummer 116) verläuft ein 110.000 Volt-Kabel des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Der Umweltbericht wurde 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der hier noch weitgehend bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung, vorwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren mit großen zusammenhängenden Gärten. Hierfür setzt der Bebauungsplan Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung in Baufenstern fest und ermöglicht so eine beschränkte Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeit der Einzelgebäude bei Sicherung der noch relativ großen Gartenbereiche um die Gebäude.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne, so dass die weitere Straßenplanung zu keinen ausgleichspflichtigen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt / der im Umweltbericht berücksichtigten Schutzgüter führt. Durch die geringere Straßenverkehrsfläche sind auch sonst keine negativen Auswirkungen auf solche Schutzgüter, die im Umweltbericht berücksichtigt wurden, zu erwarten. Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehres orientiert sich an dieser verringerten Fläche.

Die Baudenkmäler im Plangebiet werden nachrichtlich als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen. Für ortsbildprägende Gebäude oder Ensembles sind städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 BauGB ausgewiesen. Rückbau und Veränderungen unterliegen damit einem Genehmigungsvorbehalt.

Der wertvolle Gehölzbestand wird mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.

Die zentral im Plangebiet gelegene Schule (Marion-Dönhoff-Gymnasium) mit angrenzendem Sportplatz wird als Fläche für den Gemeinbedarf und Private Grünfläche festgesetzt, um die Versorgung des Wohnumfelds zu sichern.

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

Das Plangebiet umfasst ein stark durchgrüntes Wohngebiet im Stadtteil Blankenese, Bezirk Altona, mit einer Gesamtfläche von etwa 13 ha, welches überwiegend durch Ein- bis Zweifamilienhausbebauung geprägt ist. Das Gebiet liegt westlich des Sülldorfer Kirchenweges, welcher als Verbindungsstraße nach Sülldorf fungiert. Die weiteren Straßen im Plangebiet übernehmen in ihrer Bedeutung eine nachgeordnete (Wohnstraßen) Funktion.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung das Zentrum von Blankenese mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem S-Bahnhof.

Der nördliche und der südliche Teilbereich des Plangebietes sind durch monofunktionale Wohnbauflächen geprägt.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich das Gelände des Marion Dönhoff Gymnasiums mit ein- bis dreigeschossigen, mehrere Hofbereiche ausbildenden Gebäuden, seinen angrenzenden Sportflächen sowie ein Kunstrasenhockeyplatz des Sportvereins SV Blankenese von 1903 e.V. Dieser Sportplatz wird nach Westen bzw. Süden durch eine 4 m hohe Kombination aus Lärmschutzwand und -wall bzw. einem etwa 2,5 m hohen Wall und jeweils dichten Gehölzstrukturen abgeschirmt.

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.

Darüber hinaus wird zur Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse am Sülldorfer Kirchenweg eine entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz an den Gebäuden getroffen.

Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen 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 sowohl das besondere Stadtbild als auch die Durchgrünung des Gebiets.

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. Zur genaueren Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen siehe Kapitel 5.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes gab es in den Jahren 2015 und 2016 intensive Abstimmungen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 2 – Straßen und Gewässer zum beabsichtigten Aus- bzw. Umbau des Sülldorfer Kirchenweges. Diese Straße soll zeitnah umgebaut werden, um die problematische Verkehrssituation mit dem Fußgänger- und Radfahrverkehr insbesondere nördlich des Plangebiets zu verbessern. Konkrete Vorhaben sind mit dem Bebauungsplan sonst nicht verbunden.

#### **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:

<b>Schutzgut/Thema</b>	<b>Fachgesetz/Fachplanung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Luft, Luftschadstoffe	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV)	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
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
Tiere und Pflanzen, Biotop- und Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung, Landschaftsprogramm Hamburg mit Fachkarte Arten- und Biotopschutz	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet sowie Festsetzungen zur Begrünung (Erhalt und Neuanlage)
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen

<b>Schutzgut/Thema</b>	<b>Fachgesetz/Fachplanung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Menschliche Gesundheit, Verkehrslärm	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Festsetzung 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 geregelt, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, den Klimaschutz zu fördern und 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 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222, 1231) Anwendung, indem die im Gebiet einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte ermittelt und erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Luftqualität geprüft werden.

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.

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

Entsprechend dieser Zielsetzungen und zur konkreten Verminderung von möglichen Überlaufereignissen im nachgeschalteten Mischwasserrückhaltebecken am Bullnwisch und entsprechenden Verunreinigungen der hier entspringenden Wedeler Au, werden Festsetzungen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers, zur versickerungsfähigen Befestigung von Geh- und Fahrwegen 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 Landschaftsprogrammes Hamburg geplante Erweiterung des Wasserschutzgebietes 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) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) 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.

Das Landschaftsprogramm stellt flächenhaft die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und für die Sportflächen der Schule "Grünanlage, eingeschränkt nutzbar" dar. Als milieuübergreifende Funktion wird die Abgrenzung der "Landschaftsachse" im nordwestlichen Teil des Plangebietes und "Grüne Wegeverbindung" entlang der Straßen Siebenbuchen und im nordwestlichen Verlauf des Eichengrunds herausgestellt. Darüber hinaus wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Nordwesten wiedergegeben, welches sich für den angrenzenden Friedhof dann noch weit in den Westen weiter erstreckt.

Mit der Festsetzung des Sportplatzes als Private Grünfläche, den denkmalschutzrechtlichen Übernahmen und Festsetzungen zu verschiedenen städtebaulichen Erhaltungsbereichen, den beschränkten Erweiterungsfestsetzungen für die bestehenden Wohnhäuser und den Erhaltungsgeboten für Gehölzflächen und Einzelbäume sowie den weiteren Begrünungsmaßnahmen werden umfassende Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung des besonderen, gehölzgeprägten Stadtbildes getroffen. Die Grüne Wegeverbindung aus dem Friedhof über die durchgrünter Straßen Eichengrund über Siebenbuchen weiter nach Osten bleibt erhalten.

### **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, außerhalb davon gilt die Baumschutzverordnung.

Das Landschaftsschutzprogramm stellt im Gebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und für die Sportflächen der Schule "Grünanlage, eingeschränkt nutzbar" dar. Als milieuübergreifende Funktion wird die Abgrenzung der "Landschaftsachse" im nordwestlichen Teil des Plangebietes herausgestellt. Darüber hinaus wird im nordwestlichen Plangebiet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 11a "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" und 10e "Sonstige Grünanlage" dargestellt.

Den vorgenannten Zielen in den Fachgesetzen und Fachplanungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, wird der hochwertige Grünbestand erhalten und geschützt. Zur beschränkten baulichen Weiterentwicklung sowie zur weiteren gesicherten Durchgrünung des Gebiets werden daraus resultierende Festsetzungen 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 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, Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, zu berücksichtigen. 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 erfolgt wegen der bestehenden Überschreitung der Lärmgrenzwerte am Sülldorfer Kirchenweg durch den Straßenverkehr eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der 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 (W. Fischer, 2001) sowie Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens (Lehmberg, 27.06.2014).
- Schalltechnische Untersuchung (Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen) im Auftrag der FHH, Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung zur Ermittlung der Verträglichkeit der Sportanlage mit der benachbarten Wohnbebauung Ecke Eichengrund / Ohlwöhren vom 14.10.2011.
- Lärmtechnische Untersuchung für die Änderung der Sportanlage am Eichengrund in Hamburg-Blankenese (Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen) im Auftrag der FHH, Behörde für Bildung und Sport, Amt für Sport vom 27.02.2003.

- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung der Tennisanlage am Eichengrund in Blankenese (Lärmkontor GmbH) im Auftrag der Spielvereinigung Blankenese von 1903 vom 26.09.2002.

Folgende wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen hierzu vor:

- Hamburg Wasser, Abteilung K12 (2014) zur Oberflächenentwässerung von Niederschlagswasser
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung (2014) zum Lärmschutz
- Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Vermerk zu Bebauungsplanfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Ersatzpflanzungen
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Bauordnung und Hochbau (2007) zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Bezirksamt Altona, Bauamt /GU (2007) zur möglichen Lärmproblematik durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Sportflächen
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Verkehr und Straßenwesen (2007) zum Verkehrsaufkommen und Lärmschutz
- Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR, Ausbauplanung für die vorgesehene Grundinstandsetzung des Sülldorfer Kirchenwegs
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen – RB
- LIG Hamburg, Abteilung Flächen- u. Portfoliomanagement, Planungsbegleitung, 453
- Hamburger Stadtentwässerung (2007) zur Oberflächenentwässerung ins Sielsystem

## **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 (Institut für Hygiene und Umwelt; Hamburger Landesinstitut für Lebensmittelsicherheit, Gesundheitsschutz und Umweltuntersuchungen) für die Station Boursberg in Blankenese (veröffentlicht unter <http://luft.hamburg.de/messstationen-liste/4239368/54bl-blankenese-boursberg/>) aus dem Internet wurden keine Grenzwerte für Ozon oder Stickstoffdioxid überschritten. Entsprechend der Stadtrandlage des Plangebiets mit einer aufgelockerten, stark durchgrüneten Bebauung und in keinem direkten Einzugsgebiet von Hauptverkehrsstraßen, ist insgesamt von einer für Hamburg mäßigen Grundbelas-

tung 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 keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne. Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist mit der Planung nicht verbunden. Im konkreten Fall sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

#### **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**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt den allgemeinen klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Das Klima ist als subatlantisch zu bezeichnen. Es ist sowohl relativ wintermild wie sommerkühl. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar um 0°C, im Juli um 17° C. Die Niederschläge verteilen sich nahezu gleichmäßig über das Jahr, dennoch ist in den Sommermonaten deutlich ein Maximum zu verzeichnen. Der Wind kommt vor allem bei höheren Windgeschwindigkeiten vorwiegend aus westlichen Richtungen.

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 Klimatelemente 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 sowie die angrenzende Friedhofsfläche weisen darüber hinaus auch noch eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion mit einer günstigen Beeinflussung z. B. von Luftfeuchte, Lufttemperatur und Windzirkulation auf. Auf den Spielfeldern und dem Schulgelände sind die Temperaturverhältnisse weniger ausgeglichen, hier kann es sowohl zu stärkeren Erwärmungen als auch Abkühlungen kommen.

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 keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche (siehe Ziffer 4.2.1.2). 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 der Fachbehörde bestehen Planungen zur Ausweitung des Wasserschutzgebiets Baurenberg aus Richtung Norden in das Plangebiet hinein. Niederschlagswasser kann vor Ort versickern bzw. wird über das Mischwassersiel abgeführt. Wegen der anstehenden leichten Böden hat das Gebiet Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Diese wird jedoch wegen der derzeitig bestehenden, überwiegenden Ableitung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt ausgenutzt. Aufgrund ihres geringen Pufferungsvermögens für Schadstoffe haben die anstehenden sandigen Böden auf den Flächen aber nur ein geringes Schutzpotenzial für die Grundwasserschichten.

#### **4.2.3.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die nun festgesetzte

Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne.

Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche (siehe Ziffer 4.2.1.2). 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 fällt nach Norden hin etwas ab. Im Verlauf der Babendiekstraße liegen die Höhen bei etwa 60 m ü. NHN, im Bereich der Straße Siebenbuchen bewegen sich die Höhen bei etwa 50 m ü. NHN.

Prägend für den geologischen Aufbau sind gemischtkörnige, dicht gelagerte und gut wasserdurchlässige Schmelzwassersande, die in größeren Tiefen von Geschiebelehm und -mergel unterlagert sind. Unter diesen stehen mächtige, wasserundurchlässige Glimmertone an.

Die Böden des Plangebietes besitzen aufgrund ihrer Entwicklung aus relativ armen Sanden nur ein geringes Wasserhaltevermögen und eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Ihr Filter- und Pufferungsvermögen für Schadstoffe ist begrenzt. Wegen ihrer Durchlässigkeit haben die Böden jedoch Bedeutung für die Neubildung des Grundwassers. In weiten Bereichen sind diese natürlichen Bodenverhältnisse jedoch durch die Bautätigkeiten überprägt und verändert.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Gebiet nicht bekannt. Auf den Flächen des Plangebietes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (s. Ziffer 3.2.3 und 3.2.4).

##### **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 mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Maßgebend sind die im BBodSchG genannten Ziele z. B. eine Vermeidung von Einwirkungen auf den Boden, die seine natürlichen Funktionen und seine Archivfunktionen für die Natur- und Kulturgeschichte beeinträchtigen / beeinträchtigen würden. Schutzwürdige Böden sind nachhaltig zu sichern. Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von

Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne (siehe Ziffer 4.2.1.2). Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- 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 Ziffer 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 mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Realisierung der Planung zu rechnen ist.

#### **4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

##### **4.2.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete**

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Bereich der Straßen Siebenbuchen und Eichengrund eher von villenartiger Bebauung auf größeren Grundstücken mit einem älteren Baumbestand geprägt, wobei die alleearartige Straße mit verschiedenen alten Laubbäumen in ihrem Wert für das Ortsbild hervorzuheben ist. Der Mittelteil des Plangebietes zeigt im Osten durch das Schulgelände mit seinen pavillonartigen Trakten und der zugehörigen Begrünung einen aufgelockerten Eindruck, wird nach Süden hin mit größeren Baukörpern zum Eingangsbereich Willhöden / Ohlwöhren jedoch etwas massiver. Im Westteil liegen die Sportflächen mit einem Fußballspielfeld auf Kunstrasen, einer Laufbahn und einem kleinen Spielfeld auf Rotasche sowie kleineren Rasen(spiel-)flächen hinter einer holzverkleideten Lärmschutzwand, die durch eine breite Gehölzpflanzung entlang der Straße Eichengrund in ihrer negativen visuellen Wirkung abgemildert wird.

Der Südwestbereich des Plangebietes wird am Sülldorfer Kirchenweg, an der Babendiekstraße und Ohlwöhren von giebelständigen, um 1920 bis 1960 errichteten Gebäuden auf etwas kleineren Grundstücken als im Nordteil geprägt. In Teilen des Plangebietes liegen schutzwürdige Gebäudeensemble als Zeugnis des Bauens aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vor.

##### **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 (siehe Ziffer 5.1.3). Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg

ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne (siehe Ziffer 4.2.1.2). Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche. Wichtige für das Landschafts- und Stadtbild wesentliche Einzelbäume und Gehölzflächen werden durch ein Erhaltungsgebot geschützt und bleiben erhalten.

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 und der Grünen Wegeverbindung 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. Der zu erhaltende Gehölzbestand auf dem Schulgrundstück fasst die baulichen Strukturen visuell ein.

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

#### **4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

##### **4.2.6.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der beeinflussten Gebiete**

Das Plangebiet wird von Siedlungsbiotopen geprägt: Einer Wohnbebauung aus einzeln stehenden Häusern mit umgebenden Ziergärten, einem größeren Schulgelände mit mehreren Gebäuden, Sportplätzen und einer breiten Gehölzeinfassung sowie Straßen mit Begleitgrün. Nach dem aktuellen Auszug aus dem Biotopkataster der BUE (Stand 2011) sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

Für die Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2001 durch den Landschaftsarchitekten W. Fischer ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt. Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und Einzelbäumen wurden im Herbst 2010 und im Sommer 2014 von der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona noch einmal örtlich überprüft und angepasst (Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens, Lehmberg, 27.06.2014).

Als für die Tier- und Pflanzenwelt wertvolle Lebensräume im Gebiet sind vor allem die Privatgrundstücke mit ihren z. T. größeren und alten Gehölzbeständen sowie die z. T. breiten Gehölzränder mit heimischen Bäumen auf dem Schulgelände zu nennen. Besonders hervorzuheben sind auch die häufigen Schnitthecken zur Einfassung der Grundstücke. Erwähnenswert ist ebenfalls die baumgesäumte Straße Siebenbuchen, welche mit ihrem schmalen Ausbaugrad Rücksicht auf den alten wertvollen Baumbestand aus Bergahorn, Rotbuchen, Stieleichen und drei Ulmen mit Stammdurchmessern von ca. 50 bis 100 cm nimmt. Generell

kann das Plangebiet mit dem von wertvollen Gehölzbeständen eingefassten Schulgelände und den Sportplätzen sowie den Gartenanlagen in seiner Biotopwertigkeit für Tiere und Pflanzen als mittelwertig eingestuft werden. Höherwertigere Biotope finden sich in Form der naturnäher ausgeprägten Waldbereiche auf dem Schulgrundstück.

Die Lage am Rande des verdichteten Stadtraums und die lokale Prägung als Wohngebiet mit relativ geringem Versiegelungsgrad und hoher Durchgrünung, lassen hier im Rahmen einer Potenzialabschätzung eine angepasste und leicht verarmte Flora und Fauna mit stadtrandtypischen Tier- und Pflanzenarten erwarten. Dieses Artenspektrum wird im Plangebiet mit den größeren Baumbeständen zur Einfassung des Schul- und Sportgeländes und dem angrenzenden Friedhofsgelände durch besondere, an alten Gehölzbeständen ausgerichtete Tier- und Pflanzenwelt ergänzt (Altholzbewohner wie besondere Käferarten, höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse).

### **Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten**

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Potenzialabschätzung wird hier beruhend auf der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur vorgenommen: Aufgrund der vorherrschend ausgeprägten Gartenstrukturen werden nur die Artengruppen der Säugetiere und der Vögel hinsichtlich potenzieller artenschutzrechtlicher Implikationen mit der Bebauungsplanaufstellung betrachtet. Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten aus anderen Artengruppen sind nicht bekannt und bei der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur unwahrscheinlich.

In den Gartenbiotopen ist ein potenzielles Vorkommen der besonders geschützten Säugetierarten Eichhörnchen, Igel, Maulwurf sowie einzelner Mausarten möglich. Die Gebäude und ältere Bäume mit Baumhöhlen und -spalten sind potenzielle Quartiere von Fledermäusen, die als streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie nach Anhang IV eine besondere Stellung einnehmen. Meldungen oder Nachweise von Fledermausvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor (vgl. veröffentlichtes Artenkataster Tiere Hamburg unter <https://geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online/>).

Das Vogelartenspektrum im Plangebiet setzt sich aus ubiquitären Generalisten zusammen. Bei den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden besonders geschützten Vogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Gärten, Grünflächen sowie Siedlungen und Siedlungsränder. Diese Arten sind im Hamburger Stadtgebiet jedoch in stabilen Populationen vorkommend und weit verbreitet. Sie sind hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche tolerant und flexibel und im Allgemeinen gegenüber Störungen relativ unempfindlich. Aufgrund der Biotopausstattung des Planungsraumes ist mit dem Auftreten anspruchsvoller und seltener Arten nicht zu rechnen.

Für gebäudebrütende Arten sind vor allem die älteren Gebäude relevant. Für im Hamburger Stadtgebiet vorkommende Baumhöhlenbrüter wie Bunt- oder Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star bieten sich in dem älteren Baumbestand geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate. Aus der Gruppe der Zugvögel und Wintergäste sind häufige Singvögel zu erwarten, die im Bereich der Gehölzstrukturen Nahrung finden.

#### **4.2.6.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne (siehe Ziffer 4.2.1.2).

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

Gutachterlich festgestellte, besonders erhaltenswürdige Einzelbäume und zusammenhängende Gehölzgruppen werden durch ein Erhaltungsgebot geschützt und bleiben erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes 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, wie z.B. alle heimischen Vogelarten,

- 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 Baumfällungen, aber auch beim 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 der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist festzustellen, dass die Auswirkungen der Planung auf im Gebiet möglicherweise vorkommende besonders oder streng geschützte Arten gering ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch kleinflächige Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tierarten grundsätzlich ausweichen können und dass die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Ein Vorkommen seltener, planungsrelevanter Tiere mit einer besonders festen Bindung an ihr Habitat, d. h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende artenschutzrechtliche Einschätzungen:

1. Nach nationalem Recht geschützte Arten: Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt für mögliche Vorkommen der nur national besonders geschützten Säugetier-

arten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Mäusearten nicht vor. Für die überwiegenden Teile des Plangebietes sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Die bestehenden Gartenbiotop als potenzieller Lebensraum dieser Arten werden erhalten und gesichert.

2. Europarechtlich geschützte Arten: Durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch erhöhtes Tötungsrisiko, den Verlust essenzieller Habitatelemente oder erhebliche Störungen verstoßen. 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 Landschaftsprogrammes einer Sicherung der direkt den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen kommt der Bebauungsplan durch seine getroffenen Festsetzungen nach.

Der besonders schutzwürdige Baum- und Gehölzbestand wird durch Erhaltungsgebote 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. Durch die Bebauungsplanung werden besonders erhaltenswürdige, ältere Einzelbäume und Gehölzbestände mit potenziellen Höhlungen als Habitate für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot geschützt und mit den Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung des Grüns neue, wertvolle Biotopstrukturen geschaffen.

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). Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu größeren Eingriffen in den Gehölzbestand führen. 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 zwei denkmalgeschützte Gebäude. Als Sachgüter sind im Plangebiet die Wohngebäude mit ihren Privatgärten herauszustellen. In sehr geringem Maß findet in wenigen Gebäuden auch eine Büro- oder Praxisnutzung statt.

##### **4.2.7.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). 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 (siehe Ziffer 4.2.1.2). 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 hinsichtlich Wohngebäuden mit der Bebauungsplanung nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. 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**

Die ruhigen Anliegerstraßen Siebenbuchen, Eichengrund und Babendiekstraße eignen sich für Fußgänger und Radfahrer gut als Verbindungswege zu den Grünflächen im westlich benachbarten Waldpark Marienhöhe und zum nördlich angrenzenden Friedhof Blankenese. Die Straßen Eichengrund und Siebenbuchen sind daher im Landschaftsprogramm als „Grüne Wegeverbindung“ zur im Norden ausgewiesenen Landschaftsachse dargestellt.

Das Plangebiet weist einen besonders hohen Wohnwert aufgrund seiner hochwertigen Bebauungsstruktur mit umliegenden größeren Privatgärten sowie der Nähe zum Waldpark Marienhöhe im Westen und zum Friedhof Sülldorf / Blankenese im Norden auf.

Die Wohnfunktion für die Grundstücke entlang des stärker befahrenen Sülldorfer Kirchenweges sowie am Gymnasium mit dem Sportplatz wird durch Lärmimmissionen negativ beeinflusst. Die Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr erreichen hier im Bestand Werte, die zur Sicherung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang des Sülldorfer Kirchenweges notwendig macht (siehe Ziffer 5.7). Bei Spielbetrieb auf den Sportplätzen kommt es zeitweise auch zu

Beeinträchtigungen der Anwohner durch die Vielzahl von parkenden sowie an- und abfahrenden Pkw.

Durch den schlechten Ausbauzustand des Sülldorfer Kirchenweges mit schmalen Gehwegen und teilweise fehlendem Radweg ergibt sich hier bisher z. T. eine problematische Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Diesem Belang kommt eine besondere Bedeutung zu, da der Sülldorfer Kirchenweg zugleich Schulweg und Verbindungsweg zwischen Blankenese und Sülldorf ist.

Während des Spielbetriebs treten unter bestimmten Voraussetzungen auch Licht- und Staubemissionen auf. Die vom Spielbetrieb ausgehenden Belastungen werden jedoch durch die Lärmschutzwand, die allseitige Eingrünung und durch den bepflanzten Wall zur Straße Eichengrund gemindert.

Die von einer westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Tennisanlage auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden bereits auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung, welche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Tennisanlage erbracht werden musste, durch Auflagen zur baulichen Gestaltung der Anlage und zu einer zeitlich beschränkten Nutzung der Plätze reglementiert. Mit diesen soll gewährleistet werden, dass von den erweiterten Flächen keine weiteren Richtwertüberschreitungen ausgehen.

#### **4.2.8.2 Prognose zur Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Auch die Sportplätze für die Freizeitgestaltung bleiben erhalten. Mit dem Gymnasium bleibt eine wohnungsnahe Schulinrichtung erhalten und wird als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

Die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigen Planungsrecht der Teilbebauungspläne. Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche (siehe Ziffer 4.2.1.2). 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 geschützt und bleiben erhalten. Die Sicherung der bestehenden, durchgrüneten Wohnsituation und guten Durchlüftungssituation dient der menschlichen Gesundheit.

Aufgrund der festgestellten, problematischen Lärmsituation an 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 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 und 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)**

Nach 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 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 wird durch die jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt.

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

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für keines der untersuchten Schutzgüter.

#### **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16 dient überwiegend der Bestandssicherung der Baustruktur. Es sollen die milieubestimmenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die teilweise ein wichtiges Zeugnis für das Bauen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts darstellen, und der grüingeprägte Charakter des Wohngebietes erhalten werden. Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Landschaft / Stadtbild, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter und Mensch / Gesundheit untersucht.

Der Bebauungsplan lässt keine neuen Wohngebäude zu und beschränkt die Möglichkeiten zur Erweiterung von Bestandsgebäuden vielfach auf ein geringeres Maß, als es nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre (siehe Ziffer 5.1.3). Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Gebäudeensembles werden entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Auch die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche am Sülldorfer Kirchenweg ist erheblich geringer als nach dem vorherigem Planungsrecht der Teilbebauungspläne (siehe Ziffer 4.2.1.2). Der beabsichtigte Umbau des Sülldorfer Kirchenweges zur geordneten Führung des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs orientiert sich an dieser verringerten Fläche.

Die Lärmfestsetzung für die Wohnhäuser entlang des Sülldorfer Kirchenweges wird aufgrund der bestehenden, hohen Lärmwerte getroffen und dient dem Schutz der gesunden Wohnverhältnisse.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Bestandssituation der Schutzgüter insgesamt gesichert und in Teilen eher verbessert. Mit den gewählten Festsetzungen zu den Baugrenzen, den Erhaltungsgebieten und der Übernahme der denkmalgeschützten Gebäude sowie durch die umfangreichen Grünfestsetzungen wird das besondere Landschafts- und Stadtbild mit seiner prägenden Gebäudestruktur und begrünten Vorgärten erhalten.

Besonders erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden als Lebensraum besonders geschützter Tierarten über den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und weiter entwickelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich besonders geschützten Tieren oder Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogrammes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Allgemeines und 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. Lediglich ein nicht störender Gewerbebetrieb sowie eine freiberufliche Nutzung innerhalb eines Gebäudes sind vorhanden, weshalb die Wohnqualität im Plangebiet unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt 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 überwiegend als „Reines Wohngebiet“ 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.

Als Reines Wohngebiet wird auch ein Teil des ehemals städtischen Kinderheimgeländes Babendiekstraße 2 (Flurstücke 6042 bis 6049) westlich der Straße Ohlwöhren festgesetzt, das im Baustufenplan noch als „Fläche für besondere Zwecke“ ausgewiesen war. Nach Aufgabe des Kinderheimes an dem Standort ist die Fläche brachgefallen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser ist das Gelände neu parzelliert und an Bauwillige veräußert worden. Durch die Nutzung als Reines Wohngebiet und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist sichergestellt, dass sich das Areal städtebaulich in das Quartier einfügt.

Die im Plangebiet vorhandene freiberufliche Nutzung ist durch die Ausweisung Reines Wohngebiet gesichert, da gemäß § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), diese Nutzungen in einzelnen Räumen zulässig sind.

Mit der Ausweisung Reines Wohngebiet 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 Absatz 6 Nr. 1 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 Bedarfs 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 Baustufenplanes 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. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

Kleinere Büronutzungen durch freiberufliche Tätigkeiten neben der Wohnnutzung sind auch weiterhin möglich. Ohne diese Festsetzung wäre ein langfristiger Erhalt des Wohngebietes nicht sicherzustellen.

Für die westlichen Grundstücke des ehemals städtischen Kinderheimgeländes Babendiekstraße 2 westlich Ohlwöhren, entlang der Straße am Eichengrund, Flurstücksnummern 3346, 6042 und 6043 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist eine gegenüber dem Reinen Wohngebiet verminderte Schutzfähigkeit verbunden, die sich aus der Nähe zum westlich angrenzenden Sportplatz heraus begründet. Die für ein Reines Wohngebiet verbindliche Wohnruhe, die bei Nachbarschaft zu einem Sportplatz durch die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468), definiert wird, ist nicht gewährleistet. Bisher war für dieses Gebiet eine Wohngebietsausweisung festgelegt, die sowohl als Reines Wohngebiet als auch als Allgemeines Wohngebiet ausgelegt werden kann. Vor dem Hintergrund, dass Art und Maß der Nutzung des Sportplatzes bereits in der Vergangenheit erhalten und an diesem Standort sichergestellt werden sollten, wurde bei der Beurteilung von baurechtlichen Genehmigungen für den Sportplatz bislang der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Diese planerische Leitlinie wird zur Minimierung von Einschränkungen des Nutzungsspektrums des Sportplatzes und dessen Standortsicherung im Bebauungsplan aufgegriffen und beibehalten. Sofern auf einen regulären Spielbetrieb in der Nachtzeit und der sonntäglichen Ruhezeit verzichtet wird, können die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

Um die vorherrschende Wohnnutzung von einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (Vgl. § 2 Nummer 2)*

Damit sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Von diesen Nutzungen können 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.

Weiterhin sind auch die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen angesehen werden, die die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten. Insbesondere Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe, die in ihrer äußeren Erscheinung einem Bürogebäude gleichzusetzen sind, stünden dem angestrebten Charakter grundsätzlich entgegen. Sie wären stets als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogene Nutzungen einzuordnen, von denen – z. B. aufgrund der Pkw-Verkehre durch Mitarbeiter – sogar Störungen für das Wohnen ausgehen könnten. Folglich sind auch an diesem Standort flächenintensive Betriebe, wie Tankstellen städtebaulich nicht gewollt. Der Ausschluss von Tankstellen wurde zudem zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Nutzungen getroffen. Zudem können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Darüber hinaus entspricht diese Nutzung auch nicht dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes bereits Tankstellen in wenigen Fahrminuten entfernt vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Die im Plangebiet vorhandene freiberufliche Nutzung ist durch die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete gesichert, da gemäß § 13 BauNVO, diese Nutzungen in einzelnen Räumen zulässig sind.

Die bestehende Nutzungsstruktur wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich unwesentlich erweitert, jedoch wird der Gebietscharakter durch die Festsetzung nicht gestört und die Hauptnutzung Wohnen weiterhin gesichert.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, durch eine maximale Zahl der Vollgeschosse und durch höchstzulässige traufseitige Wandhöhen sowie höchstzulässige Firsthöhen definiert. Die Festsetzungen nach § 16 BauNVO gewährleisten, dass sich eine mögliche Neubebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt.

Für die Reinen und Allgemeinen 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 in den Wohngebieten höchstens ein Drittel der Grundstücksfläche durch das Wohngebäude überbaut werden kann. Im Regelfall wird für das Wohngebäude die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden können, da die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche weniger als ein Drittel des jeweiligen Baugrundstücks 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 wer-

den kann. Zu große Gebäude auf klein geschnitten Grundstücken wären ortsuntypisch und würden das Stadtbild beeinträchtigen.

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 Wohngebieten ist gemäß der überwiegend vorhandenen Prägung eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig. In dem Neubaugebiet westlich der Straße Ohlwöhren, welches nach Grundstücksparzellierung in eingeschossiger Bauweise an mehrere Bauherren veräußert wurde, sind in den letzten Jahren eingeschossige Baukörper entstanden, die jedoch unter Ausschöpfung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zweigeschossig wirken. Um diese Bebauung zu sichern wird eine Eingeschossigkeit für diesen Bereich festgesetzt. Die Beschränkung auf nur ein Geschoss ist auch angesichts der für diesen Bereich geltenden geringeren Mindestgrundstücksgröße geboten. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Grundstückszuschnitte kann hier nur eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen werden, um die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sowie Sozialabstände zu gewährleisten. Wohingegen zweigeschossig ausgewiesene Grundstücke auch eine größere Mindestgrundstücksgröße erfordern.

An dieser Stelle des Plangebietes wird auch der Regelungsbedarf in Form von gestalterischen Festsetzungen deutlich, um das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes zu sichern. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen reicht hierfür offensichtlich nicht aus (siehe Ziffer 5.6).

Für denkmalgeschützte Objekte wird die Geschossigkeit nach Bestand festgesetzt.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen hat für den Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Wahl von Baukörperausweisungen 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 10 m breites (gemessen von der erschließenden Straßenverkehrsfläche) und 16 m tiefes 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 als ortsbildverträglich eingestuft werden. Von diesem Grundformat wird im Bedarfsfall aus folgenden Gründen abgewichen:
  - a) wenn eine überbaubare Fläche von 10 mal 16 m mit erhaltenswerten Baum- und Strauchbeständen kollidieren würde,
  - b) wenn bei einer überbaubaren Fläche von 10 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
  - d) sowie im Plangebiet nördlich der Schule, wenn die Bestandsgebäude breiter als 10 m sind. Um diese Baukörper planungsrechtlich zu sichern, wurde teilweise die Bestandsbreite des vorhandenen Gebäudes festgesetzt. In Hinblick auf die in diesem Bereich des Plangebietes überwiegend großzügig bemessenen Grundstücke, wird diese Abweichung von dem beschriebenen Grundprinzip als vertretbar und im Sinne einer angemessenen, baurechtlichen Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke als notwendig angesehen.

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

Abweichend von den oben dargestellten Prinzipien bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt für das Neubaugebiet westlich der Straße Ohlwöhren eine Flächenausweisung. Aufgrund der knapper geschnittenen Grundstücke, der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der textlichen Festsetzungen § 2 Nummer 7 kann hier keine maßstabssprengende Bebauung entstehen. Daher ist in diesem Bereich die hier erfolgende planerische Zurückhaltung gerechtfertigt. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen nehmen jedoch Rücksicht auf den besonders wertvollen Baum- und Heckenbestand.

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 BauNVO die folgende Festsetzung getroffen:

*In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind 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 zulässig. (Vgl. § 2 Nummer 3)*

Das Maß der Überschreitung für Wintergärten, Erker und Terrassen wird begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Demnach darf die Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten und Erker bis zu einer Tiefe von 2,5 m maximal 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 am 23. Januar 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 33 / Sülldorf 16 dient überwiegend der Bestandssicherung der Baustruktur. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, dass der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Eine Unterschreitung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 HBauO von 0,4 H durch eine zwingende Baukörperfestsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 HBauO erfolgt folglich nur dort, wo sie bereits im Bestand gegeben ist. 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 am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63)). 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 Mindestabstands 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 zwischen zwei Wohngebäuden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Einzelfall 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. 4, 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 Vollgeschosshöhe 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 Mindestabstands von  $2,5 \text{ m}$  sichergestellt. Somit wird mit einem Gesamtabstand von  $5 \text{ m}$  zwischen zwei benachbarten Gebäuden einem ausreichendem Sozialabstand und somit auch dem Schutz der nachbarlichen Interessen Rechnung getragen. Dass der Gesetzgeber die Unterschreitung der Abstandsflächen bis zu einem seitlichen Mindestabstand von  $2,5 \text{ m}$  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  $2,5 \text{ m}$  unterschreiten. Diese Fallkonstellation ist im Plangebiet durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen jedoch ausgeschlossen.

#### **5.1.4 Bemessung der Grundstücke**

*In den Reinen Wohngebieten wird bei Neubildung von Baugrundstücken eine Mindestgrundstücksgröße von  $600 \text{ m}^2$  festgesetzt. Abweichend hiervon wird bei Neubildung von Baugrundstücken in dem Reinen Wohngebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßen Ohlwöhrn und Eichengrund eine Mindestgrundstücksgröße von  $500 \text{ m}^2$  festgesetzt. (Vgl. § 2 Nummer 4)*

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 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 einer offenen, aufgelockerten Bebauung entsprechen. Die Mindestgrößen können aber auch im Einzelfall über den Größen bestehender Wohnbaugrundstücke liegen. Diese das Gebiet prägenden Grundstücksgrößen von  $600 \text{ m}^2$  oder mehr wurden anhand der Auswertung aller im Plangebiet befindlichen Grundstücke ermittelt, die ergab, dass etwa  $79 \%$  der Grundstücke min.  $600 \text{ m}^2$  groß sind. Die im Plangebiet vorhandenen  $8$  Grundstücke (das entspricht  $11,8 \%$  der Grundstücke), welche eine geringere Grundstücksgröße als  $500 \text{ m}^2$  aufweisen und somit als „wesentlich kleiner“

zu bezeichnen sind, sind als „Ausreißer“ zu werten. Um die Homogenität des Gebiets hinsichtlich der Grundstücksgrößen wahren zu können, werden nunmehr Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Für das Neubaugebiet Ecke Eichengrund / Ohlwöhren wird entsprechend der im Rahmen der Neubebauung entstandenen Parzellierung eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein in sich homogenes Quartier, das sich in seiner Dichte von der übrigen Bebauung im Plangebiet unterscheidet. Bei der Parzellierung des Grundstückes (Kinderheim) spielten Aspekte, wie die umgebende Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Größe sowie die größtmögliche Schaffung von Wohneinheiten eine Rolle. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Grundstückszuschnitte kann hier nur eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen werden, um die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sowie Sozialabstände zu gewährleisten. Während hier eine planerische Entscheidung für kleinere und somit auch aufgrund der geringeren Grundstücksgröße kostengünstigere Bauflächen getroffen wurde, gilt es in den übrigen Reinen Wohngebieten die bestehende Bebauung vor einer Überformung zu schützen und eine Nachverdichtung im Bestand zu vermeiden.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet, deren Fläche kleiner als 500 m<sup>2</sup> oder 600 m<sup>2</sup> ist, hat die Festsetzung keine Auswirkung. Es gilt der Bestandsschutz, lediglich bei einer Neubildung ist die Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einzuhalten.

## **5.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich das Marion Dönhoff Gymnasium. Die Schule stellt für die Stadtteile Sülldorf und Blankenese eine wichtige Infrastruktureinrichtung dar. Sie wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Dem Bestand entsprechend ist nur für den östlichen Teil ein Baufeld vorgesehen. Die Baugrenze wurde dabei so festgesetzt, dass der Bestand gesichert wird und eine möglichst große Flexibilität für zukünftige schulische Entwicklungen gegeben wird. Weiterhin wird für die bisher ein- bis dreigeschossigen Riegelbauten eine maximal dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt, um hier Erweiterungs- bzw. Aufstockungsmöglichkeiten aufgrund steigender Schülerzahlen sicherzustellen. Auch im Falle einer Neubebauung des Schulgeländes soll eine mehr als dreigeschossige Bebauung nicht erfolgen, da sich eine solche Bebauung nicht in das überwiegend ein- bis zweigeschossig bebaute Umfeld einfügen würde.

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage von § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Somit können 80 % des Schulgeländes durch Hauptgebäude und Nebenanlagen überbaut und versiegelt werden, was im Umkehrschluss bedeutet, dass 20 % des Schulgrundstückes als unversiegelte Freifläche zu gestalten sind. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sichert der Behörde für Schule und Berufsbildung eine hohe Flexibilität bei der Weiterentwicklung bzw. einer eventuell eines Tages erforderlich werdenden Umgestaltung der Gemeinbedarfsfläche zu Schulzwecken. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht ein hohes Maß der Grundstücksausnutzung, sofern dies erforderlich ist. So wäre es beispielsweise möglich, den bestehenden Rasensportplatz durch einen Kunstrasenplatz zu ersetzen. Ebenso könnte das Schulgelände beispielsweise

weitgehend durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Da die gesamte als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vorgesehene Fläche für bestehende und auch zukünftige Schulzwecke genutzt werden soll, wird die Fläche auch als solche festgesetzt.

Eine Mindestbegrünung der Gemeinbedarfsfläche ist trotz der festgesetzten Grundflächenzahl weiterhin möglich, da diese zum einen nur ein Höchstmaß darstellt und daher nicht ausgeschöpft zu werden braucht und zum anderen – selbst wenn sie ausgeschöpft wird – auf einer eventuellen Tiefgarage oder auf Dachflächen weiterhin eine Begrünung möglich sein wird.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf natürliche Weise durch die von Norden nach Süden verlaufende Pflanzung gegliedert, welche auch als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Die Baugrenze wurde dabei so festgesetzt, dass von Anpflanzungen möglichst ein Schutzabstand von 5 m eingehalten wird.

Aus der Schulnutzung resultieren für die Nachbarschaft keine unzumutbaren Lärm-belästigungen. Die Schulnutzung ist im Bestand vorhanden und steht im direkten planungsrechtlichen Zusammenhang mit der Wohnnutzung. Die von den Schülern verursachten Lärmemissionen sind folglich als sozialadäquat hinzunehmen. Darüber hinaus beschränken sich die Emissionen auf die Pausenzeiten. Die besonderen Ruhezeiten am Tag und in der Nacht sind nicht betroffen.

### **5.3 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über den Sülldorfer Kirchenweg sowie die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen Babendiekstraße, Eichengrund, Siebenbuchen, Willhöden und Ohlwöhren erschlossen. Die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen sind für ihre Erschließungsfunktion ausreichend leistungsfähig und werden daher bestandskonform planungsrechtlich gesichert. Öffentlicher Parkraum befindet sich in ausreichendem Maß an den Straßenrändern.

Anders verhält es sich mit dem Sülldorfer Kirchenweg. Die Teilbebauungspläne TB 897 und TB 898 legen die Straßenverbreiterung des Sülldorfer Kirchenweges mit veränderten Baugrenzen fest. Die vorgesehene Straßenverbreiterung wird in der ursprünglich geplanten Form jedoch nicht übernommen. Für den Sülldorfer Kirchenweg ist eine Grundinstandsetzung geplant, welcher eine Planung zum Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges zu Grunde liegt. Der Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges ist insbesondere aus Gründen der Schulweg-sicherung 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 so angepasst, dass sich ein unter verkehrlichen Gesichtspunkten funktionaler Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ergibt. Dies erfordert, dass einige Grundstücke in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenverkehrsfläche einbezogen werden müssen, während wiederum andere bestehende Straßenverkehrsflächen nicht mehr benötigt werden und den Grundeigentümern der angrenzenden Flurstücke zur Erweiterung ihrer Vorgärten angeboten werden können. Von einem Verlust von Vorgartenbereichen/Vorgärten sind folgende Grundstücke betroffen (von Süden nach Norden, in Klammern ist die Größe der Fläche in m<sup>2</sup> sowie die Flächengröße in Relation zum Grundstück in % angegeben):

- Nr. 59, Flurstück 458 (ca. 41 m<sup>2</sup>, ca. 6 %)
- Nr. 61 und 63, Flurstück 6091 (ca. 7 m<sup>2</sup>, ca. 0,5 %)
- Nr. 65, Flurstück 456 (ca. 5 m<sup>2</sup>, ca. 0,5 %)
- Nr. 67, Flurstück 455 (ca. 3 m<sup>2</sup>, ca. 0,5 %)
- Nr. 69, Flurstück 454 (ca. 3 m<sup>2</sup>, ca. 0,5 %)
- Nr. 71, Flurstück 453 (ca. 14 m<sup>2</sup>, ca. 2 %)
- Nr. 81, Flurstück 447 (ca. 18 m<sup>2</sup>, ca. 3 %)
- Nr. 83, Flurstück 446 (ca. 27 m<sup>2</sup>, ca. 4 %)
- Nr. 103, Flurstück 836 (ca. 17 m<sup>2</sup>, ca. 2%)

Es sind mit einer Ausnahme jeweils weniger 5 % der Grundstücksfläche, die für den Ausbau des Sülldorfer Kirchenwegs in Anspruch genommen werden müssen. Eine den rechtlichen Vorgaben entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ist weiterhin möglich.

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.

Die genaue Ausgestaltung des Straßenzuges Sülldorfer Kirchenweg ist Gegenstand eines eigenen Planungsprozesses der zuständigen Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Altona. An 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 vorgesehene Querschnitt ist somit nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen fachlichen Dienststellen und intensiver Dialogbeteiligung der Bürgerinnen und Bürger entstanden. Im Dialog mit den von der Straßenplanung betroffenen Anliegern konnte Einigkeit sowohl hinsichtlich des Erfordernisses als auch des Umfangs der erforderlichen Straßenverbreiterung erlangt werden.

Auf der Ostseite des Sülldorfer Kirchenweges betreffen die geplanten Umbaumaßnahmen das Plangebiet des Bebauungsplanes Blankenese 40.

Im Bereich des Sülldorfer Kirchenweges Nr. 103 (Flurstück 836) ist der Straßenraum gegenwärtig auf eine Breite von ca. 10,80 m verengt. Um den Mindestregelquerschnitt zu erhalten, ist es notwendig einen beidseitigen Grundstücksankauf von 80 cm zu Gunsten der Verkehrsfläche zu tätigen. In den meisten Fällen wird die FHH von den betroffenen Grundstückseigentümern die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen ankaufen. Die von den Grundstücken Sülldorfer Kirchenweg 61 und 63 benötigten Flächen sollen hingegen nicht in das Eigentum der FHH übergehen. Für diese Teilflächen soll per Baulasteintragung eine Nutzung durch die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Gleiches gilt für eine kleine Teilfläche im Norden des Grundstücks Sülldorfer Kirchenweg 59, wohingegen der im Süden dieses Grund-

stücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigte Teilbereich durch die FHH angekauft wird.

Im Bebauungsplan sind die Grundstücksanteile, die als Mindestmaß für die Straßenausbauplanung benötigt werden, bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

#### **5.4 Ausschluss von Nebenanlagen**

Zum Erhalt des besonderen ortsbildprägenden, parkartigen Charakters des Gebietes sind die Grünstrukturen zu sichern. Zu diesem Zweck sind entlang der Erschließungsstraßen auf einem 6 m breiten Grundstückstreifen im Vorgartenbereich/in den Vorgärten alle Nebenanlagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erstreckt sich entlang der Straße Eichengrund im nordwestlichen Plangebiet auf einem 10 m breiten Grundstückstreifen, da hier die Wohngebäude mit einem deutlich größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet wurden als im übrigen Plangebiet und somit ein visueller Übergang zu dem nördlich gelegenen Friedhof sowie den südlich gelegenen Schul- und Sportflächen geschaffen wird. Zulässig sind 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 zu schützende Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Abfallbehälter und Müllboxen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem ortsbildprägenden Charakter der Vorgärten im Plangebiet mit seinen großzügigen, grünen und von baulichen Elementen freigehaltenen Flächen entsprechen bzw. diesen nicht stören. Dazu wird festgesetzt:

*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. (Vgl. § 2 Nummer 13)*

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von §§ 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO.

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 des Erhaltungsbereichs 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 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.

Durch die 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).

Die Grundstücke entlang des Sülldorfer Kirchenweges, der seit jeher eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Blankenese und Sülldorf darstellt, wurden überwiegend in den 1920er und 1930er besiedelt, teilweise bereits um die Jahrhundertwende, und weisen noch heute ein auffallend einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild mit kleinteiliger Bebauung auf. Die Anmutung der Gebäude wird bestimmt durch die überwiegend verwendeten, für diese Bauepoche typischen Baumaterialien (Stein, Holz, Putz) und Bauformen (ein- bis zweigeschossige Bauweise, Wohngebäude im Stil der „Hamburger Kaffeemühle) (siehe Ausführungen weiter unten).

Prägend für das Ortsbild ist zudem das gartenbezogene Wohnen. Die Gartenflächen in den Wohngebieten sind durchgängig als Ziergärten gestaltet und überwiegend intensiv gepflegt. Neben bedeutendem Baumbestand gibt es zahlreiche Hecken, Strauchpflanzungen, Rasenflächen und sonstige Anpflanzungen.

Durch die Ansammlung dieser charakteristischen Merkmale in einem Bereich des Bebauungsplangebietes 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 städtebaulichen 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. 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 bestimmen. Folgende Festsetzung wird gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 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 "Erhaltungsbereich" 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; dies gilt 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, die in § 2 Nummer 6 der Verordnung bestimmten Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung erfüllt.

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 „Sülldorfer Kirchenweg“**

Durch den Erhaltungsbereich „Sülldorfer Kirchenweg“ soll die Keimzelle der Bebauung in diesem Plangebiet geschützt werden. Er umfasst die am Sülldorfer Kirchenweg gelegenen Wohngebäude mit den Hausnummern 59 bis 103 (ungerade Nummern). Des Weiteren werden die am Sülldorfer Kirchenweg gelegenen Wohnhäuser Siebenbuchen 22 und Willhöden 63 einbezogen, da sie das Straßen- und Ortsbild des Sülldorfer Kirchenweges mit prägen.

Charakteristisch für den Bereich sind ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser. In der Regel handelt es sich dabei um Villentypen aus dem beginnenden 20. Jahrhundert. Die Bebauung entlang des Sülldorfer Kirchenweges ist in ihrer Mischung aus Wohnhäusern unterschiedlicher Epochen beispielgebend für den Stadtteil Blankenese und bildet in hervorragender Weise die bauliche Entstehung dieses Stadtbereiches ab.

Der Erhaltungsbereich weist am Sülldorfer Kirchenweg Nummer 65 und 71 (Denkmal) gründerzeitliche Villen auf, deren Fassaden jeweils variationsreich mit ansprechenden Klinkerdetails oder Holzelementen gestaltet sind.

Zudem befinden sich im Erhaltungsbereich zahlreiche Wohngebäude im Stil der „Hamburger Kaffeemühle“. Diese zweigeschossige, villenartige Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren wird durch rote Klinker- oder helle Putzfassaden, annähernd quadratischer Grundfläche, Sprossenfenster, vorgeschobene Bauteile und Walmdächer mit Dachüberstand (Hamburger Kaffeemühlen) geprägt. Diese Merkmale 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.

Die eingeschossigen Baukörper entlang der Straßen Ohlwöhren und Willhöden mit steilem Satteldach, weißer Putzfassade sowie Fassaden in heller Ausführung (Stein, Holz), und Giebelfenster stellen einen weiteren typischen Baukörper dieses Bereichs von Blankenese dar. Überwiegend in den 1950er Jahren entstanden, fügen sich diese Wohnhäuser in den Kanon der unterschiedlichen Architekturstile entlang des Sülldorfer Kirchenweges hervorragend ein. Eine besondere Untergruppe dieses Baustils stellen die Wohnhäuser mit Satteldach, winkelförmigem Grundriss und einer um 90 Grad verschwenkenden Firstrichtung dar.

Für die Wohnhäuser am Sülldorfer Kirchenweg 107 und 111 liegen bereits genehmigte Bauanträge vor. Die vorhandenen Gebäude, darunter eine typische Hamburger Kaffeemühle, werden durch Neubauten ersetzt, die zwar planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind, jedoch den Zielsetzungen des Erhaltungsbereiches nicht mehr gerecht werden. Aus diesem Grund werden die Flurstücke nicht in den Erhaltungsbereich aufgenommen. Diese Grundstücke verdeutlichen beispielgebend den planerischen Handlungsbedarf für das Plangebiet, insbesondere entlang des Sülldorfer Kirchenweges.

Die Wohngebäude im Erhaltungsbereich stehen überwiegend in einer Flucht und bilden mit den trotz vorhandener Einfriedigungen einsehbaren Vorgartenbereichen/Vorgärten einen gefällig und einheitlich gegliederten Straßenraum. So bildet sich trotz unterschiedlicher Baukörpertypologien ein durch das vorhandene Maß der baulichen Nutzung, das Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privaten Grün sowie aufgrund der Ablesbarkeit der (architekturhistorischen) Entwicklung des Plangebietes, ein städtebaulich wertvoller und in seiner Gesamtheit erhaltenswerter Stadtraum.

### **Erhaltungsbereich „Ohlwöhrn“**

Der Erhaltungsbereich umfasst die Gebäude mit den Hausnummern 4 bis 16 (gerade Nummern) der Straße Ohlwöhrn sowie die Gebäude Willhöden 65 und 67.

Das Gebiet wird geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser aus den 1930er Jahren mit steilem Satteldach. Die Wohnhäuser mit weißer Putzfassade (Ohlwöhrn 12 mit weißen Holzverkleidungen), Giebelfenstern und einheitlicher Dachlandschaft aufgrund der gleichen Dachneigung, identischer Färbung der Dacheindeckung sowie nur sehr untergeordneten Dachaufbauten in Form von kleinen Gauben weisen ein sehr homogenes Erscheinungsbild auf. Die ursprünglichen Sprossenfenster wurden bei einigen Gebäuden durch Ganzglasfenster ersetzt. Dieses verändert zwar den Gesamteindruck der Fassade, negiert jedoch nicht die straßenbildprägende Wirkung der einheitlichen und gefälligen Fassadengliederung. Die Einzelhäuser stehen in einer Flucht, teilweise mit vorgeschobenen Bauteilen (Erker mit Balkonen). Weiterhin wird der Straßenraum durch die von Hecken eingefassten Vorgartenbereiche/Vorgärten geprägt.

Aufgrund ihrer Kubatur, der auch bei geringfügigen Abweichungen dennoch sehr einheitlichen architektonischen Anmutung sowie dem einheitlichen Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privaten Grün auf gleich großen Grundstücken, ergibt sich ein auffallend homogenes Fassadenbild, das erhaltenswert ist.

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.

### **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 Traufhöhen 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 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)*

Um in der Neubausiedlung Babendiekstraße / Ohlwöhren ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild mit in ihren Kubaturen vergleichbaren Gebäuden zu gewährleisten, wird in § 2 Nummer 9 die folgende Festsetzung getroffen:

*In dem westlich der Straße Ohlwöhren befindlichen Reinen Wohngebiet WR I und den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II darf die straßenbegleitende Gebäudelänge maximal 14 m betragen.*

Die Begrenzung der straßenseitigen Gebäudelänge ist aufgrund der in diesem Bereich erfolgten Baufeldausweisung erforderlich. Ohne diese Begrenzung könnten Gebäudekubaturen verwirklicht werden, die das Ortsbild beeinträchtigen würden. Die im Vergleich zur östlich benachbarten Baukörperausweisung vergleichsweise große straßenseitige Gebäudelänge von 14 m ist erforderlich, da die Grundstücke im Neubaugebiet westlich der Straße Ohlwöhren in der Regel vergleichsweise geringe Grundstückstiefen aufweisen und andernfalls keine Gebäudegrößen entstehen könnten, die ortstypisch sind und modernen Wohnansprüchen im Einfamilienhausbau gerecht werden.

### Fassaden

Im Plangebiet sind rötliche Backsteinfassaden und helle Putzfassaden bzw. tlw. auch andere 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 erscheint. Besonders Backstein hat als Baumaterial in Hamburg eine besondere Bedeutung. Die Verwendung dieses regionstypischen Baumaterials soll daher mit der Festsetzung unterstützt werden und das Erscheinungs- und Ortsbild bewahren:

*In den Reinen und Allgemeinen 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 10)*

### Dächer

Das geneigte Dach mit entsprechenden Dachneigungen ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Plangebiet. Bauformen mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Sat-

tel-, 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.

*In den Reinen und Allgemeinen 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 ausnahmsweise 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, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. (Vgl. § 2 Nummer 8)*

### **5.7 Technischer Umweltschutz (Altlasten, Lärm, Geruch)**

Im Plangebiet muss entlang 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 des Sülldorfer Kirchenweges wurde im Jahr 2012 nach der auf europäischer Ebene verabschiedeten Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) berechnet und in der strategischen Lärmkarte Straßenverkehr (2012) dargestellt. Die VBUS (Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen vom 22.05.2006) ist an die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) angelehnt. 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 und RLS-90 vergleichbare Werte liefern, können diese Werte für die Einschätzung des Straßenverkehrslärms verwendet werden. Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr führt für den Sülldorfer Kirchenweg Belastungen von bis zu 65 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können aufgrund der festgestellten Lärmpegel nicht eingehalten werden. Die Lärmbelastung ist jedoch auch nicht so hoch, dass die Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden könnte, erreicht wäre. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind jedoch Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich.

Entlang des Straßenzuges, 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 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 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 5)*

Durch diese Festsetzung 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.

Potentielle Immissionskonflikte können sich auch aus der Nachbarschaft der im Plangebiet befindlichen Wohngebietsflächen sowohl zur innerhalb als auch außerhalb (westlich der Straße Eichengrund) des Plangebietes gelegenen Sportanlage ergeben. Um Immissionskonflikte mit der innerhalb des Plangebietes liegenden Sportanlage zu vermeiden, zugleich aber eine möglichst uneingeschränkte Nutzung der Sportanlage zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan am südlichen Rand der privaten Grünfläche ein 2 m hoher und am westlichen Rand der Sportfläche ein 4 m hoher Lärmschutz festgesetzt, der als Wall oder Wand ausgestaltet worden ist. Dennoch kann die Sportanlage nicht ganz uneingeschränkt betrieben werden. Spiele in den sonntäglichen Ruhezeiten sind nach den Berechnungen der Lärmgutachten nicht möglich und durch eine Betriebszeitenbeschränkung der Anlage auch ausgeschlossen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Tennisanlage der Spielervereinigung Blankenese e.V. Die von dieser Anlage ausgehenden Sportlärmimmissionen sind im Jahr 2002 anlässlich einer vorgesehenen Erweiterung der Anlage um zwei Tennisplätze gutachterlich untersucht worden. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass (auch ohne Erweiterung der Anlage) die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) in der Fassung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468), für das benachbarte Reine Wohngebiet in den besonders lauten und empfindlichen Abendruhezeiten überschritten werden. Zwischenzeitlich hat sich zwischen Tennisanlage und Wohngebiet eine Kindertagesstätte angesiedelt, die für die im Plangebiet befindliche Wohnnutzung lärmabschirmend wirken dürfte. Gleichwohl erfordert die gewachsene Bestandssituation eine gegenseitige Rücksichtnahme. Für die unmittelbare Wohnnachbarschaft bedeutet dies, dass sie eine Sportlärmbelastung hinnehmen muss, die um 5 dB(A) oberhalb der sonst für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte liegt, da die Sportanlage bereits vor Inkrafttreten der 18. BImSchV vorhanden war und somit in den Genuss des Altanlagenbonus kommt.

### **5.8 Wasser (Oberflächenentwässerung)**

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. (Vgl. § 2 Nummer 12)*

Ermächtigungsgrundlage dieser abwasserrechtlichen Festsetzungen sind § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG).

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 werden der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siele entlastet, insbesondere im Hinblick auf – in den kommenden Jahren prognostiziert zunehmende – Starkregenereignisse.

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 nicht zu verschärfen, ist bei Neubauten eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung anzustreben.

Aufgrund von Forderungen der Wasserwirtschaft soll aus Gewässerschutzgründen das von Neubauf Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern, 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 zwischenspeichern und darf nur verzögert über einen gedrosselten Ablauf mit einer maximalen Menge von 2 l/s in das Mischwassersiel eingeleitet werden.

Darüber hinaus hat eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung 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 einzelnstehenden 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**

Angrenzend an die Schulfläche an der Straße Eichengrund befindet sich ein Kunstrasen-hockeyplatz, der vom Sportverein SV Blankenese von 1903 e.V. betrieben wird. Diese Sportanlage stellt ein wichtiges Sportangebot für das umliegende Quartier dar und soll daher planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt den Sportplatz auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie mit Verweis auf die Darstellung als Grünfläche im Landschaftsschutzprogramm als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung ist im Bebauungsplan am südlichen Rand der privaten Grünfläche ein 2 m hoher und am westlichen Rand der Sportfläche ein 4 m hoher Lärmschutz als Wall oder Wand festgesetzt (siehe Ziffer 5.7). Die das Sportgelände an den genannten Seiten visuell abschirmenden Gehölzstrukturen werden durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Abgesehen von ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung schützen sie die benachbarte Wohnnutzung vor störenden Lichtemissionen der Flutlichtanlage. Eine der derzeitigen Nutzung als Hockeyplatz dienende und bereits vorhandene bauliche Anlage in Form eines Unterstandes soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO durch die folgende Festsetzung § 2 Nummer 18 gesichert werden:

*In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche als Unterstand eine zweckgebundene bauliche Anlage mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für diese Höhenregelung ist die festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche von 57,1 m über NHN. Außerhalb dieses Baufensters sind weitere bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der privaten Grünfläche nicht zulässig.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch eine maximale Grundfläche von 71 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundfläche entspricht der Bestandsgrundfläche der baulichen Anlage.

## **5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.10.1 Baumschutz, Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten grundsätzlich die Vorschriften der Baumschutzverordnung (siehe Ziffer 3.2.6) oder, in dem unter Landschaftsschutz stehenden Teil des Plangebietes, die Regelungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf (Landschaftsschutzgebietsverordnung, siehe Ziffer 3.2.5).

Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebotes, da sie einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt haben. Der Gehölzbestand ist ein wichtiger milieubildender Faktor für die städtebauliche Identität des Plangebietes. Der Gehölzbestand trägt zum hohen Wohnwert des Quartiers bei. Darüber hinaus haben die festgesetzten Bäume eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie z. B. wichtige Lebensraumpoten-

ziale insbesondere für Vogel- und Insektenarten bieten oder negative stadtklimatische Aspekte mindern.

Die auf der Schul- und Sportfläche festgesetzten Erhaltungsgebote dienen der Eingrünung der Schule und des Sportplatzes. Nicht zuletzt mindern sie die von der Schule und vom Sport ausgehenden Staub- und Lichtemissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung ab.

Zur Vorbereitung der Festsetzung der Erhaltungsgebote wurde der Baumbestand durch einen Landschaftsarchitekten 2001 (aktualisiertes Kartenmaterial aus 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 2001 wurde vor der Übernahme des vorgeschlagenen Erhaltungsgebots in den Bebauungsplan 2010 und 2014 örtlich noch einmal durch die Landschaftsplanung des Amtes auf die aktuelle Sachlage hin überprüft.

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 15 und 16 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 15)*

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 Ersatzpflanzverpflichtungen dienen dazu, die besondere Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt darüber hinaus 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 der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

*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 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und zu begrünen. (Vgl. § 2 Nummer 16)*

Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten einen Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen z. T. sehr enge Verflechtungen. So können sich z. B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Standortgerechte, einheimische Arten sind z. B. Sandbirke, Stieleiche, Rotbuche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Spitzahorn. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Eibe und Weißdorn in Betracht, als heimische standortgerechte Sträucher des Weiteren Haselnuss, Stechhülse, Schlehe, Kornelkirsche oder Bluthartriegel. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

*In den Reinen und Allgemeinen 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 17)*

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 des 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.

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 grüngeprägte 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 erläuterte Bedeutung von Heckenstrukturen für ökologische Belange ist die Festsetzung des § 2 Nr. 17 der Verordnung, obwohl sie einen Eingriff in das Privateigentum darstellt, vertretbar. Sie entspricht dem Ziel des Bebauungsplanes die vorhandenen Strukturen des Plangebietes zu erhalten.

*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 14)*

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. Auch Garagen und Carports können so in das durchgrünte Ortsbild besser eingepasst werden. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z. B. durch die Blattfärbung. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

### **5.10.3 Grundwasserschutz**

#### **5.10.3.1 Platz- und Wegematerialien**

*Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (Vgl. § 2 Nummer 11)*

Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind private Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ermächtigungsgrundlage dieser Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologi-

sche Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Wegen der geplanten Erweiterung eines Wasserschutzgebiets in das Plangebiet hinein, erstreckt sich die Festsetzung nicht auch auf Stellplätze für Pkw, welche besser wasserundurchlässig hergestellt werden sollten, um eine Verunreinigung des durchlässigen Bodens mit Mineralöl o.ä. zu vermeiden.

### **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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung schränkt die Baufreiheit ein. Das Interesse der Grundstückseigentümer an der baulichen Nutzbarkeit seines Grundstücks und der Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist abwägungserheblich und mit den gegenläufigen Belangen abzuwägen.

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). Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen (VGH BW, Urt. vom 15.11.2011 – 8 S 1044/09 –, Rn. 37, juris).

Der Bebauungsplan verfolgt den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebietes. Die bisher geltenden Baustufenpläne treffen 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 überwiegend Reine Wohngebiete festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur, die neben derzeit einer freiberuflichen Nutzung ausschließlich durch das Wohnen bestimmt ist, zu sichern. Einzig nördlich der Straße Eichengrund wurde für die Flurstücke 3346, 6042 und 6043 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. Diese Festsetzung resultiert vor allem aus dem Bestreben, möglichen Lärmkonflikten durch den angrenzenden Sportplatz vorzubeugen. Die bestehende Nutzungsstruktur wird dadurch in diesem Bereich unwesentlich erweitert,

jedoch wird der Gebietscharakter durch die Festsetzung nicht gestört und die Hauptnutzung Wohnen weiterhin gesichert. (Vgl. § 2 Nummer 1 und 2 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine und Allgemeine 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. § 2 Nummer 3 und Ziffer 5.1.2)

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen hat für den Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Wahl von Baukörperausweisungen wird der städtebauliche Charakter des Gebietes wirkungsvoll geschützt und nachhaltig vor nachteiligen 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 ein. In Bezug auf ihre Größe folgen die Baufenster einem Rahmen von 10 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 Baumbestand kollidiert, wenn kein seitlicher Grenzabstand von 2,5 m mehr gewahrt werden kann und bei Denkmälern. Darüber hinaus wurde im Plangebiet nördlich der Schule teilweise die Bestandsbreiten vorhandenen Gebäudes festgesetzt, um diese planungsrechtlich zu sichern. Diese Abweichung von dem beschriebenen Grundprinzip wird als vertretbar und im Sinne einer angemessenen, baurechtlichen Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke als notwendig angesehen. Abweichend von den oben dargestellten Prinzipien erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen für das Neubaugebiet westlich der Straße Ohlwöhren durch eine Flächenausweisung. Aufgrund der knapper geschnittenen Grundstücke, der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der textlichen Festsetzungen § 2 Nummer 7 kann hier keine maßstabssprengende Bebauung entstehen, so dass die Flächenfestsetzung gerechtfertigt ist. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen insgesamt somit 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 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 zugelassen, die jedoch in ihrer Fläche begrenzt werden, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. (Vgl. § 2 Nummer 3 und Ziffer 5.1.3)

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 Vorgartenzonen 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 des Vorgartens nicht beeinträchtigt wird. Gerade in einem vergleichsweise weniger dicht besiedelten Stadtgebiet wie Blankenese zählen große gärtnerisch definierte Vorgartenbereiche/Vorgärten zu den prägenden Gestaltungselementen. Ziel der Festsetzung einer „Vorgartenzone“ 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/in Vorgärten 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 anderer Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. (Vgl. § 2 Nr. 13 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 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 Ortbildes gesichert wird. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bildet gerade im Stadtgebiet einen wich-

tigen 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 nicht unerheblich zur Wohnqualität bei. Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Die Zieldarstellungen 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 12 bis 16 und Ziffer 5.10.2) Die Festsetzung, dass Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, resultiert aus der folglichem 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 11 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 17 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, sodass die ortstypischen Fassadenmaterialien und -farben festgesetzt wurden. (Vgl. §2 Nummer 4 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. Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass 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. 15.11.2011 – 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.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Planwerke aufgehoben:

- Baustufenplan Blankenese,
- Baustufenplan Sülldorf - Iserbrook
- Teilbebauungspläne Nummern 897 und 898;

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist 12,98 ha groß. Hiervon sind 6,29 ha Wohnbauflächen, 4,29 ha Fläche für den Gemeinbedarf, 9.911 m<sup>2</sup> private Grünfläche und etwa 1,49 ha öffentliche Verkehrsflächen.

### **8.2 Kostenangaben**

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