

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alsterdorf (Gartenstadt Alsterdorf) und Langenhorn (Gartenstadt Siemershöhe)

Begründung

(Abschrift des Originals vom 08. Februar 1994; Rechtschreibung angepasst)

1. Räumliche Ausdehnung des Verordnungsgebiets und geltendes Planrecht

1.1. Gartenstadt Alsterdorf

Das Erhaltungsgebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Hindenburgstraße, die U-Bahn-Trasse zwischen Alsterdorf und Sengelmannstraße und die Sengelmannstraße. Es umfasst damit im Wesentlichen das Milieugebiet Gartenstadt Alsterdorf. In den Erhaltungsbereich wurde der nördlich der Straße Heilholtkamp gelegene Teil der Gartenstadt-siedlung mit einbezogen.

Für diesen Geltungsbereich der Verordnung stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) Wohnbauflächen dar. Im Geltungsbereich der Verordnung gilt der Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257) und das Gesetz über den Bebauungsplan Alsterdorf 9 vom 29. Juni 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 99); der Bereich wird als zweigeschossiges Wohngebiet ausgewiesen.

1.2. Gartenstadt Siemershöhe

Das Erhaltungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Milieugebiet Siemershöhe und wird maßgeblich begrenzt durch die U-Bahn-Trasse zwischen Fuhlsbüttel-Nord und Langenhorn Markt, den Raakmoorgraben und die Straßen Beim Schäferhof und Höpen.

Für diesen Geltungsbereich der Verordnung stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg Wohnbauflächen dar. Die Verordnung über den Baustufenplan Langenhorn vom 28. Februar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) weist den Bereich als zweigeschossiges Wohngebiet aus.

2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

Beide vorstädtischen Landhaussiedlungen sind bis heute noch weitgehend in ihrem Ursprungszustand erhalten. Die besondere Gestaltungsqualität, die das Orts- und Landschaftsbild prägt, beruht auf einer einheitlichen Gestaltung, die sowohl den Stadtgrundriss, die Architektur, die Gartengestaltung und die Freiraumplanung der öffentlichen Anlagen umfasst. Zu diesem Gestaltungsbild zählen auch die Hecken, Vorgärten und Schutzmauern. Diese einheitliche Gestaltung gemäß der jeweils zeitgenössischen Umsetzung der Gartenstadtidee ist durch vielfältigen Veränderungsdruck gefährdet: Zum einen werden kleinmaßstäbliche Änderungen wie zum Beispiel Beseitigungen von Sprossenfenstern durchgeführt, zum anderen besteht wegen der zum Teil geringen

Wohnfläche und dem nicht voll ausgeschöpften Planrecht die Gefahr des Abrisses und des nicht angepassten Neubaus.

In den letzten Jahren hat der Veränderungsdruck noch zugenommen und zusätzlich ist durch die vertiefte fachliche Auseinandersetzung mit der Gartenstadt Siemershöhe auch unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Erhaltungswürdigkeit noch stärker hervorgetreten.

Ähnliches gilt für die Gartenstadt Alsterdorf. Auch hier ist das vorhandene, geschlossene Ortsbild von hoher gestalterischer Qualität, die auf einer großen Einheitlichkeit der Bebauung und der zugehörigen Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume beruht. Auch hier ist die Erhaltung durch Um- und Ausbaumaßnahmen gefährdet.

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), kann durch eine Verordnung ein Gebiet bezeichnet werden, in dem die Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen versagt werden kann. Für die oben genannten Bereiche treffen die Voraussetzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs zu, da die baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher und baugeschichtlicher Bedeutung sind. Mit dem Instrument der Erhaltungsverordnung können vorliegende Anträge abgelehnt und so der Charakter der noch einheitlichen Siedlungen erhalten werden.

3. Milieuschutzgebiet

Im Milieuschutzbericht von 1985 sind beide Gebiete unter Anlegung eines strengen gesamthamburgischen Maßstabs als Milieugebiete eingestuft. Die Festlegung als Milieugebiete reicht aber in beiden Fällen nicht aus, die erhaltenswerte Substanz zu schützen.

4. Städtebauliche Bedeutung der Gebiete

4.1 Gartenstadt Alsterdorf

Auf einer städtischen Fläche, die bis 1935 als Schrebergartengelände genutzt worden war, entstand in den Jahren bis 1938 ein zusammenhängender Siedlungsbereich. Die staatlich geförderte Eigenheimbebauung wurde im Auftrag der „Gartenstadt Alsterdorf Verwaltungsgesellschaft mbH“ durch eine Arbeitsgemeinschaft von acht Architekten geplant. Auf einem regelmäßigen Stadtgrundriss mit einem zentralen Platz entstanden an engen, leicht gekrümmten Straßen aufeinander abgestimmte Haustypen, die durch Grundrissvarianten und Architekturdetails einen individuellen Charakter bekamen. Die Bebauung ist wesentlich gekennzeichnet durch das einheitliche Material roter Ziegel, das steile Sattel- oder Zeltdach, weiße Sprossenfenster und weiße Ortgang- und Unterschlagverbretterungen. Eine Ausnahme stellen die ehemaligen Läden am zentralen Platz dar, die jeweils als lange Reihenhauszeile traufständig angeordnet sind. Die einheitliche Gestaltung umfasst auch die Vorgärten, die bis heute noch ganz überwiegend durch Buchenhecken mit Sockelmauern aus rotem Sandstein in Trockenmauerwerk einge-

friedet sind. Auch Stützmauern wie zum Beispiel zu Garageneinfahrten sind überwiegend in rotem Sandstein ausgeführt, ebenso findet man noch häufig Sandsteinwegeplatten.

Mit dem einheitlichen Erscheinungsbild korrespondiert der öffentliche Raum. Alte Eichen sind bei der Straßenplanung berücksichtigt worden und durch Findlingsmauern eingefasst.

Bis auf den vielfach vorgenommenen Austausch der Sprossenfenster und den Ersatz der roten Pfannendeckung durch dunkle Betondachsteine hat sich der Charakter der Gartenstadt bis heute weitgehend erhalten.

4.2 Gartenstadt Siemershöhe

Die Gebäude, privaten Freiflächen, die öffentlichen Parkanlagen und die Stadträume prägen im Zusammenhang das Ortsbild und sind zugleich für Hamburg von städtebaulicher und baugeschichtlicher Bedeutung. Die Bebauung ist geprägt von einer reich gegliederten Ziegelarchitektur mit steilen Sattel- und Walmdächern, die durch weiße, fein gegliederte Fenster und breite, schattenwerfende Dachüberstände besondere Akzente erhält.

Die sogenannte Villenkolonie Siemershöhe entstand ab 1913 als erster großer Besiedlungsabschnitt in dem ehemaligen Dorf Langenhorn und ist ein bedeutendes Beispiel für die Stadterweiterung Hamburgs. Der Bau der Siedlung steht in engem zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem Beschluss zum Bau der U-Bahnstrecke (13. November 1912) und der Eingemeindung Langenhorns nach Hamburg (1. Januar 1913).

Das stürmische Bevölkerungswachstum Hamburgs seit 1880 hatte die ehemaligen Vororte zu dicht bebauten Quartieren anwachsen lassen. Gleichzeitig wurden viele Menschen durch die Hafen- und Geschäftsentwicklung aus der Innenstadt nach außen verdrängt, so dass sich auf althamburgischem Gebiet Erweiterungsmöglichkeiten nur noch in den nördlich gelegenen Dörfern der Landherrenschaft boten. Diese Entwicklung führte zu starker Bodenspekulation in Langenhorn, in deren Ergebnis Edmund Siemers neben der Stadt zum größten Grundbesitzer in Langenhorn wurde. Er förderte und beeinflusste den Bau der Bahn, da die Festlegung der Bahntrasse wesentliche Voraussetzung der Besiedlungsplanung war und nur durch den Bahnanschluss eine wirtschaftlich erfolgversprechende Verwertung des Bodens zu erreichen war. Ziel der Stadt war es, durch Ausweisung von Flächen für eine höherwertige Bebauung der Abwanderung von besser verdienenden Bürgern in das preußische Umland entgegenwirken zu können. Die konkreten Pläne entstanden in staatlicher Regie, nachdem im Auftrage der Siemers'schen Eigenheim-Baugesellschaft ein erster Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet worden war. Bei der Planung hatte die Hochbauabteilung unter Fritz Schumacher wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung der gesamten Villenkolonie. Schumacher konnte sich mit der Vorstellung, eine bis in Details geplante, einheitliche, weiträumige und gartenstadtähnliche Bebauung mit malerischem Reiz zu schaffen, weitgehend durchsetzen. So wurden zur Sicherung des Landhauscharakters vordere und hintere Baulinien und – wo dies aus künstlerischen Gründen für notwendig erachtet worden war – auch seitliche Baulinien festgesetzt. Das Ergebnis dieser Planungen wurde in einem Vertrag festgehalten, in dem alle Einzelheiten der Gestaltung der Gebäude und für den Bau der Straßen und technischen Infrastruktureinrichtungen festgelegt war.

Bis auf wenige Abrisse einzelner Häuser und kleinerer Eingriffe an den Häusern (vor allem Fensteraustausch) bietet die Gartenstadt Siemershöhe noch heute weitgehend das ursprüngliche Bild.

5. Rechtliche Wirkung der Verordnung

Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht. Sie ermöglicht, den Bestand der baulichen Anlagen vor milieufremden Veränderungen zu schützen. Nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs darf nach Festlegung des Erhaltungsgebiets dem Abbruch, der Änderung oder der Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen die Genehmigung nur versagt werden, wenn das geplante Vorhaben den Erhaltungszielen entgegensteht.

Der Verwaltung ist damit ein Instrument in die Hand gegeben, neben dem Schutz des Bestandes und dessen Nutzung sowohl bei kleineren baulichen Maßnahmen als auch bei Errichtung von baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, soweit diese Vorhaben sich störend auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken könnten.

Die Festlegung des Erhaltungsgebiets besagt nicht, dass Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung eines Gebäudes zwingend versagt werden müssen. Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren.

Nach dem Erlass der Verordnung wird der Bereich zunächst nur flächenbezogen bezeichnet und die zusätzliche Genehmigungsbedürftigkeit nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bei baulichen Veränderungen begründet. Erst auf der zweiten Stufe bei der Entscheidung über einen Antrag wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigungsversagung im konkreten Einzelfall vorliegen.