

**Verordnung  
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alsterdorf  
– Inselstraße-Kugelfang-Orchideenstieg –**

**Begründung**

**1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebiets und geltendes Planrecht**

Die Gebiete im Bezirk Hamburg-Nord (Stadtteil Alsterdorf), Gemarkung Eppendorf, Ortsteil 407 werden wie folgt begrenzt:

Inselstraße (1)

Südwestgrenze des Flurstücks 13;

Nordwestgrenze der Flurstücke 12, 2731, 2512, 1691, 2773, 2687, 2750, 2873, 792, 2843, 2621, 2622, 2688, 2689, 2692, 2720, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 und 2623;

Nordostgrenze der Flurstücke 2623, 688 (Inselstraße) und 2510;

Südostgrenze der Flurstücke 2510, 2602, 2601, 2600, 2599, 2593, 2592, 2591, 2590, 2562, 2597, 2598, 3357, 3356, 3353, 3262, 3261, 2594, 2595, 2596, 2603 und 2604;

Südwestgrenze der Flurstücke 2604 und 688 (Inselstraße).

Kugelfang (2)

Südwestgrenze der Flurstücke 2782 und 2785;

Nordwestgrenzen der Flurstücke 2785, 2744, 2706, 2627, 2626, 2813, 2869, 2866, 2867, 2871, 2857, und 2797;

Nordostgrenze der Flurstücke 2797, 2743 (Straße Kugelfang) und 10;

Südostgrenze der Flurstücke 10, 2806, 2805, 2804, 2778, 2775, 2759, 2507, 2758, 2757, 2747, 2749, und 2746;

Südwestgrenze der Flurstücke 2746 und 2743 (Straße Kugelfang).

Orchideenstieg (3)

Nordwestgrenze der Flurstücke 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640 und 2641:

Nordostgrenze der Flurstücke 2641, 2640, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653;

Ostgrenze der Flurstücke 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659;

Südostgrenze der Flurstücke 2660, 2661, 2662, 2663 und 2664;

Südgrenze des Flurstücks 2665;

Südwestgrenze der Flurstücke 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680 und 2628.

Die Grenze der räumlichen Geltungsbereiche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Verordnung.

Für den Geltungsbereich Inselstraße (1) stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) „Wohnbauflächen“ dar.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist der Geltungsbereich als gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Die dort vorhandene Grünqualität ist zu sichern und parkartig zu erhalten.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich Inselstraße der Bebauungsplan Alsterdorf 1.

Die Bauflächen sind planungsrechtlich einheitlich als WR2o (reines Wohnen, zweigeschossig, offene Bauweise) mit nicht mehr als zwei Wohnungen ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich Kugelfang (2) stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) „Wohnbauflächen“ dar.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist hier gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich Kugelfang der Bebauungsplan Alsterdorf 2 (1965), der reines Wohngebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise und bestandsorientierte Baugrenzen festsetzt.

Für den Geltungsbereich Orchideenstieg (3) stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) „Wohnbauflächen“ dar.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist hier gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich Orchideenstieg der Bebauungsplan Alsterdorf 1. Für das Gebiet ist einheitlich reines Wohngebiet in zwingend dreigeschossiger, geschlossener Bauweise und bestandsorientierte Baugrenzen festgesetzt.

## 2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

### Inselstraße (1)

Das Erhaltungsgebiet entspricht der Inselkanal-Alster-Insel. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich durch die homogene Bebauung entlang der Inselstraße auf der langgestreckten Alsterinsel. Hier entsteht eine einheitliche städtebauliche und bauhistorische Identität. Die gesamte Insel ist durch Bebauung mit Einzel- oder Doppelhausvillen der 1920er/1930er Jahre und der Nachkriegszeit, überwiegend in zeittypischer Backstein-Architektur, geprägt.



Villen der 20er / 30er Jahre



Haus Nr. 6-6a



Zeittypische Backstein-Architektur

Die Erhaltungsverordnung soll nicht ausschließlich der Bewahrung der zeittypischen Architektur dienen, sondern gleichzeitig den Erhalt des historischen Gesamtensembles aus Gebäuden, Freianlagen und Uferbereichen von Alsterlauf und Inselkanal sichern.



Wegen des derzeit erhöhten Veränderungsdrucks auf innerstädtische Wohngebiete und vom Schutzgedanken abweichender Privatinteressen – für die Villa Inselstraße 6 liegt ein Abbruchartrag vor, der ausschlaggebender Anlass für die Aufstellung dieser ErhVO war – ist eine städtebauliche Erhaltungsverordnung das gebotene Instrument um das wertvolle Ensemble zu schützen obwohl und weil es nicht unter Denkmalschutz steht.

### Kugelfang (2)

Das Gebiet Kugelfang umfasst im Wesentlichen das Denkmalensemble Alsterkrugchaussee 184 bis 190, Wilhelm-Metzger-Straße 32 und 34, Kugelfang 2 bis 26 aus Reihen- Doppel- und Einzelhäusern (Architekt Willy Wegner) mit Backsteinfassaden aus den 1930er Jahren.



Doppelhaus Kugelfang Nr. 4/6



Einzelvilla Kugelfang Nr. 14



Reihenhäuser Alsterkrugchaussee

Das Ensemble wird an der Alsterkrugchaussee und am Kugelfang durch Reihenhausbebauung aus den 1950er Jahren ergänzt. Diese ist an der Straße Kugelfang noch nahezu im Originalzustand mit Backsteinfassaden und Details aus den 50er Jahren erhalten, an der Alsterkrugchaussee hingegen – insbesondere wegen Fassadenverkleidungen als energetische Maßnahmen – bereits stark verändert.

In Absprache mit dem Denkmalschutzamt ist die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung für dieses Gebiet zweckmäßig, damit zukünftig Einfluss auf die Gestaltung von Neubaumaßnahmen bzw. Veränderungen am Gebäudebestand in der Nachbarschaft des Denkmalensembles genommen werden kann.

### Orchideenstieg (3)

Das wegen seiner prominenten Lage am Beginn der Alsterkrugchaussee weithin bekannte Milieugebiet Orchideenstieg ist als Reihenhaussiedlung in norddeutscher Backsteinarchitektur in den 1920er Jahren als geschlossene Blockrandbebauung an den Straßen Orchideenstieg, Enzianweg und Alsterkrugchaussee errichtet worden. Der besondere Reiz der Anlage entsteht durch individuelle Typologien der einzelnen Reihenhäuser in Verbindung mit der Gestaltungseinheit durch Material und Proportionen der Gesamtanlage.



Orchideenstieg Nr. 41 / 43



Enzianweg Nr. 2 / 4



Alsterkrugchaussee Nr. 132

Bereits Mitte der 1980er Jahre haben sich Senat und Bürgerschaft für den Erhalt und den Schutz von Milieugebieten durch geeignete Instrumente wie Einleitung von B-Plan-Verfahren oder Denkmalschutz ausgesprochen. Wegen unterschiedlicher, dem Schutzgedanken entgegenstehender privater Interessen (Um- und Anbauten, Balkone, Wintergärten, Fenstererneuerung), aber insbesondere durch die Anforderungen des Klimaschutzes hat sich jedoch der Veränderungsdruck auf diese Gebiete in letzter Zeit deutlich erhöht.

Eine Unterschutzstellung als Denkmalensemble ist nicht vorgesehen und die Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 1 sind zur Steuerung der Gestaltung nicht geeignet. Durch den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann jedoch negativen gestalterischen Entwicklungen entgegen gewirkt und die städtebauliche Eigenart dieses Milieugebiets erhalten werden.

### **3. Stadtbaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes**

Der Stadtteil Alsterdorf hat ca. 13.000 Einwohner auf einer Fläche von 3.061 km<sup>2</sup>. Alsterdorf wurde erstmals 1219 unter dem Namen „Alsterthorpe“ erwähnt. Es war ein kleines, am Alsterlauf gelegenes Dorf. Bevor das Dorf am 20. Juni 1803 in den Besitz des Johannisklosters überging, war Alsterdorf dänisch. Mit dem Übergang in den Besitz des Johannisklosters wurde die letzte Gebietslücke am Alsterlauf geschlossen. Seit 1913 ist Alsterdorf ein Stadtteil Hamburgs. Schon in den Anfängen des Dorfes lebten die Menschen an dem Alsterlauf.

Die Planung der Inselbebauung entstand im Rahmen des Konzepts von Oberbaudirektor Fritz Schumacher für die Kanalisierung der Alster unterhalb der Fuhlsbüttler Schleuse bis nach Eppendorf (ab 1913).

Der künstlich begradigte alte Flussverlauf der Alster zwischen Ohlsdorf und der Einmündung in die Außenalster führte durch den heutigen Ringkanal, den Brabandkanal und den Leinpfadkanal, parallel wurden Skagerrakkanal und Inselkanal angelegt. Das Konzept sah eine strenge architektonische Fassung durch Böschungsmauern, Terrassen und Becken vor. Es konnte nur teilweise verwirklicht werden, weil es auch Ansätze für eine naturnahe Planung aus anderen Bereichen der Verwaltung gab. Im Bereich Alsterdorf sind umfangreiche Bereiche des Schumacher-Konzepts für die Kanalisierung erhalten und stehen unter Denkmalschutz.

#### 3.1 Inselstraße (1)

Ein erstes Konzept für eine straßenparallele Randbebauung an der Inselstraße ist aus einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1922 ersichtlich. Das geltende Planrecht, der Bebauungsplan Alsterdorf 1 (1968) setzt für die Inselstraße beidseitig reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise straßenparallel mit 15 m Bautiefe fest. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten zulässig. Bei der Feststellung des Bebauungsplans 1968 war die Bebauung im Norden, Süden und auf der Westseite bereits im Wesentlichen gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen realisiert.

Die Bebauung der Inselstraße ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Es handelt sich bei der Dachform beinahe einheitlich um Walmdächer mit verschiedenen Gaubenformen. Der Anteil der Backsteinfassaden überwiegt gegenüber dem von verputzten Fassaden. Ein weiteres Merkmal dieses städtebaulichen Ensembles sind die für das Baualter typischen weißen Sprossenfenster. Die Stadtvillen stehen auf großzügigen Gartengrundstücken mit altem Baumbestand. Die lang gezogenen, handtuchartigen Gärten liegen am Lauf der Alster oder des Inselkanals. Die Wasserlage der Gärten wird intensiv durch die Bewohner der Inselstraße genutzt, viele Grundstücke haben Freisitze an der Wasserkante oder kleine Bootsanleger.

Die Grundstücke haben an der Straßenseite kleine Vorgärten. Die Vorgärten sind überwiegend von filigranen Zäunen oder kleinen Mauern eingefasst. Die Erdgeschosse vieler Villen sind erhöht, sodass die Eingangstüren über Treppen erschlossen sind, diese Eingangssituationen unterstreichen den großzügigen und repräsentativen Charakter der Gebäude. Die Wirkung des gesamten städtebaulichen Ensembles als Zeugnis der Schumacher-Zeit wird durch die gepflasterte Straße abgerundet.

### *Stilmerkmale und Gestaltungselemente*

Vorherrschende Stilmerkmale und Gestaltungselemente in dem Gebiet Inselstraße:

- Gestalterisch baualterstypische Putz-bzw. Backsteinfassaden
- Horizontal lagernde ruhige Fassadengliederung
- Zeittypische Fensterteilungen / Sprossenfenster
- Walmdächer mit verschiedenen Gauben
- Gärtnerisch angelegte Vorgärten und
- parkartige großzügige Gärten zu den Wasserläufen

### 3.2 Kugelfang (2)

Die Bebauung entstand Mitte der 1930er Jahre im Auftrag der VERA-Filmwerke AG, der einzigen Filmproduktionsstätte für Filme aller Arten in Hamburg in der 1920er Jahren, sollte ursprünglich als Wohnstandort für Betriebsangehörige dienen wurde aber später an gutsituierte Bürger verkauft.

### *Stilmerkmale und Gestaltungselemente*

Vorherrschende Stilmerkmale und Gestaltungselemente in dem Gebiet Kugelfang :

Villen:

- Gestalterisch baualterstypische Backsteinfassaden
- Horizontal lagernde ruhige Fassadengliederung
- Zeittypische Fensterteilungen / Sprossenfenster
- Walmdächer mit verschiedenen Gauben
- Gärtnerisch angelegte Vorgärten und
- parkartige großzügige Gärten zu den Wasserläufen

Reihenhäuser:

- Gestalterisch baualterstypische Backsteinfassaden der 50er Jahre
- Ruhige Lochfassadengestaltung
- Zeittypische Fensterformate

### 3.3 Orchideenstieg (3)

Die geschlossene Blockrandbebauung wurde 1925-1928 nach den Plänen des – damals in Diensten der Freien und Hansestadt stehenden – Oberbaurats Dr. Jürgen Brandt durch die „Baugesellschaft Norddeutschland“ errichtet. Obwohl das Ensemble im städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild mit den großen Hamburger Geschosswohnungsbauten der zwanziger Jahre vergleichbar ist, handelt es sich bei der Bebauung um Reihenhäuser, die eine gestalterische Einheit in Material, Fensterreihung, Dachform und Traufhöhe bilden. Es wird ein geschlossener, dreieckiger Block gebildet, der einen weiträumigen, ruhigen Gartenbereich umschließt.

Die einzelnen Häuser sind im Inneren und teilweise auch in ihrer Frontbreite sehr stark differenziert. Alle besitzen ausgesprochen „bürgerliche“ Raumprogramme. Von daher besitzt die Anlage angesichts ihrer städtebaulichen Prägnanz bereits eine besondere geschichtliche Bedeutung als Zeugnis für die soziale Differenzierung innerhalb des Wohnungsbaus der zwanziger Jahre einerseits und der bemerkenswerten Tatsache andererseits, dass dies nach außen architektonisch nicht in Erscheinung trat. Daran zeigt sich ein „sozialer Ausgleich“ nach außen. Die Individualität beschränkt sich auf wenige, unterschiedliche Gestaltungsdetails, meist bei den am Heimatstil orientierten Eingangsbereichen.

In Hamburg und Altona wurde mehrfach versucht, Wohnraum für bürgerliche Ansprüche in Verbindung mit der Großblockbauweise der Siedlungsbauten einerseits und des traditionsreichen bürgerlichen Stadthauses andererseits zu errichten. Für diesen Typus des Reihenhauses ist die Anlage am Orchideenstieg die größte und städtebaulich eindrucksvollste.

Die Subtilität der Material- und Detailbehandlung zeigt den besonderen künstlerischen Wert der Anlage.

#### *Stilmerkmale und Gestaltungselemente*

Vorherrschende Stilmerkmale und Gestaltungselemente in dem Milieugebiet:

- Baualterstypische Backsteinfassaden mit wenigen Differenzierungen
- Baualterstypische Fensterteilungen / Sprossenfenster
- Pfannendächer
- Individuell ausgestaltete Erker
- Individuell betonte Hauseingänge
- Privatgärten im Innenhofbereich

## **4. Rechtliche Wirkung der Verordnung**

### **4.1**

Die Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.

### **4.2**

Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet zunächst nur flächenbezogen bezeichnet. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

### **4.3**

Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, sofern nicht einer der gesetzlich normierten Versagungsgründe vorliegt.

### **4.4**

Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuchs von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vorliegen. Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der jeweilige Grundeigentümer muss danach zwar Belastungen durch die Einbeziehung in den Erhaltungsbereich hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig nicht mehr durch die Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.