Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Milieubereiche im Stadtteil Eimsbüttel

„*Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße - Lastropsweg*“.

Begründung

1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebiets und geltendes Planrecht

Das Erhaltungsgebiet im Norden des Stadtteils Eimsbüttel wird wie folgt begrenzt:

Über den Steenwisch – Nordgrenze Steenwisch – Nordgrenze Eidelstedter Weg – Ostgrenze Schwenckestraße – Nordgrenze Lutterothstraße – Nordwestgrenze der Flurstücke 2673, 2672, 2486, 2485, 2484 – Südgrenze der Flurstücke 2482, 2481 – Westgrenze des Flurstücks 2481 – Südgrenze Eidelstedter Weg – Südwestgrenze Unnastraße – Südostgrenze Ottersbekallee – Nordostgrenze Am Weiher – Südostgrenze der Flurstücke 1690, 3067 – Nordwestgrenze Eichenstraße – Südgrenze Wiesenstraße – Südostgrenze Emilienstraße – Südwestgrenze der Flurstücke 487, 1572, 1674, 1673, 660, 1571, 456, 920, 919, 73, - Nordwestgrenze des Flurstücks 73 – Südwestgrenze des Flurstücks 4220 – Nordwestgrenze des Flurstücks 4220 – Südostgrenze Heußweg – über den Heußweg – Südwestgrenze Stellinger Weg – Ostgrenze Hellkamp – Nordostgrenze Osterstraße – über die Osterstraße – Südostgrenze der Flurstücke 1866, 1939, 2212 – über die Sillemstraße – Südostgrenze Bei der Apostelkirche – Ostgrenze Faberstraße – Südgrenze Spengelweg – Nordostgrenze Rellinger Straße – Südostgrenze des Flurstücks 2102 – Südwestgrenze der Flurstücke 2102, 2103, 2104, 2070, 2071, 2112, 2135 – über das Flurstück 2135 – Südwestgrenze der Flurstücke 17, 1682 – über die Armbruststraße – Südwestgrenze der Flurstücke 2308, 2298, 2296, 1777, 2168, 2139, 2137, 2202-2205, 2090, 2091 (*Methfesselstraße*) – Südgrenze des Flurstücks 2208 – Westgrenze der Flurstücke 2208, 2255,-2257, 2944 – über die Rellinger Straße – Nordwestgrenze der Flurstücke 2237, 10 – Südwestgrenze Langenfelder Damm – über den Langenfelder Damm – Nordgrenze Sillemstraße – Westgrenze Sartoriusstraße – über die Müggenkampstraße – Westgrenze der Flurstücke 1200, 2538 – über den Luruper Weg – Westgrenze des Flurstücks 2556 – Südgrenze der Flurstücke 2749, 2661, 2755, 2754 – Westgrenze des Flurstücks 2754 – Südgrenze Hartwig - Hesse - Straße – über die Högenstraße – Westgrenze Högenstraße der Gemarkung Eimsbüttel des Bezirks Eimsbüttel, Ortsteile 301, 302, 302, 304, 304.

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

Für den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ und in Teilen als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ sowie als „Grünflächen“ dar.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sieht der Programmplan Eimsbüttel – Reines, Allgemeines und Besonderes Wohngebiet sowie entlang der Osterstraße Kerngebiet vor. Die Bereiche um die Apostelkirche und des Else-Rauch Platzes sind als Parkanlage und sonstige Grünfläche dargestellt.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist der Geltungsbereich als Etagenwohnen, städtisch geprägte Bereiche teils geschlossene, teils offene Wohn- und sonstige Bebauung mit mittleren bis geringen Grünanteil sowie als verdichteter Stadtraum, geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringen Grünanteil dargestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bilden für den Geltungsbereich der Baustufenplan Eimsbüttel - Hoheluft - West von 1955, die Bebauungspläne Eimsbüttel 5, Eimsbüttel 27, Eimsbüttel 29 - Stellingen 57, die Durchführungspläne D 31 A, D 146, D 178 sowie die Teilbebauungspläne TB 401, TB 410-1, TB 432-1, TB 448, TB 466, TB 470, TB 471, TB 476, TB 534, TB 644, TB 645, TB 646, TB 647, TB 710, TB 1038.

Die planungsrechtliche Ausweisung der Bauflächen ist nahezu einheitlich als W3g und W4g (Wohnen, dreigeschossig/ viergeschossig, geschlossene Bauweise) ausgewiesen. Abweichend von der drei- und viergeschossigen Wohngebietsausweisung ist der Baublock zwischen der Müggenkampstraße, der Methfesselstraße, der Sillemstraße und der Sartoriusstraße und der Bereich Nördlich der Matthesonstraße sowie Nord-westlich der Methfesselstraße als M4g (Mischgebiet, viergeschossig, geschlossene Bauweise) ausgewiesen.

2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

Das Areal des historischen Eimsbüttel Nord ist trotz Kriegszerstörungen in großen Teilen erhalten geblieben und ist bis heute stadträumlich ein im Zusammenhang wahrnehmbarer Siedlungsbereich.

Die Gebietsabgrenzung folgt zum einem der Abgrenzung des *Milieugebiets "Lutterothstraße / Bei der Apostelkirche" des Milieuschutzberichtes der Baubehörde von 1985* und nimmt die schon im Milieubericht dargestellte Erweiterung um den Bereich zwischen Stellinger Weg und Sillemstraße mit in den Geltungsbereich auf. Dieser Bereich ist, obgleich der vereinzelten Nachkriegsbebauung deutlich in seiner städtebaulichen und bauhistorischen Identität dem Milieugebiet zuzuordnen und soll ebenfalls aufgrund seiner stadtbildprägenden Qualität und seines Milieucharakters gesichert werden.

Das vom Bezirksamt Eimsbüttel in Auftrag gegebene Gutachten „Milieuschutz im Bezirk Eimsbüttel – Stadtbildentwicklung" aus dem Jahr 2000 stuft die Bereiche Schopstraße/ Heußweg / Luruper Weg in die Kategorie A – Gebiet mit Milieucharakter und hoher Stadtbildbedeutung – ein. Diese Bereiche sind eng im städtebaulichen und raumstrukturellen Zusammenhang zum gesamten Stadtteil zu betrachten. Die Abgrenzung der Verordnung folgt somit zum anderen diesem Gutachten, welches aufgrund des einheitlichen Milieucharakters das Areal als Erweiterung des bestehenden Milieugebietes empfiehlt.

Außerdem ist der Geltungsbereich der Erhaltensverordnung durch zahlreiche erkannte Denkmalensembles geprägt:

- Stellinger Weg 53/ 55, 57, Lutterothstraße 75/ 91, 93/ 103, Hartwig-Hesse-Straße 6/ 26, 28/ 56, 1/ 29, 33/ 45,Luruper Weg 2/ 24, 38/ 50, 3/ 31, 39/ 45, Sartoriusstraße 27, 31, 33/35, 24, 30, Methfesselstraße 65/ 67 mit Straßenpflaster Hartwig-Hesse-Straße, Luruper Weg, 'Vorgartenstreifen'
- Eichenstraße 44/ 56, Am Weiher 15 a/ 23, Etagenhausensemble
- Ottersbekallee 1/ 3, Eichenstraße 84/ 86, 90/ 92, Lastropsweg 1/ 9, 15/ 21, 25/33, 2/ 20, 22/ 26, Heußweg 66/ 94, 98/ 112, 71/ 87, 93, 95/ 111, Lutterothstraße 4/ 6, 8/ 12, 3/ 5, 7/ 11, 13, Etagenhausensemble mit Straßenpflaster im Lastropsweg
- Matthesonstraße 6/ 14, 1/ 13, Methfesselstraße 7/ 15, 3, 2/ 4, 6/ 14, Weckmannweg 4/ 16, 3/ 15, Weckmannweg Straßenpflaster, Grundstraße 20/ 32, 19/31, Voigtstraße 1/ 15, Voigtstraße Straßenpflaster, Armbruststraße 2/ 8, 12/ 14, 18, Armbruststraße 1/ 13, 19, Bei der Apostelkirche 5,7,11,13,15, 22/34, Faberstraße 23, Lappenbergsallee 5, 23/ 25, 27, 29, Rellinger Straße 18/ 58, 23, 25, 29/ 61, 63, Litfaßsäule auf dem Kirchenplatz
- Eidelstedter Weg 63/ 63a, 65/ 71, 73, 75, Methfesselstraße 100, 102, Lutterothstraße 72, 74, 66/ 70, 62/ 64, Hellkamp 75, 77, 79, 81
- Eidelstedter Weg 91/ 105, Lutterothstraße 76, 82/ 96, Methfesselstraße 69/ 73, Wohngebäude mit Schule Lutterothstraße 78/ 80, Stephanuskirche Lutterothstraße 98 und Pastorat Eidelstedter Weg 107

- Odenwaldstraße 1/ 13, 2/ 14, Straßenpflaster Odenwaldstraße, Telemannstraße 23, 19/ 21, Prätoriusweg 1, 2/ 10, 12/ 12-1,12-2, 14/ 16, Straßenpflaster Prätoriusweg
- Stellinger Weg 36/ 38a-f/ Methfesselstraße 84/ 86, Methfesselstraße 88/ 96/Lutterothstraße 69/ 73, Lutterothstraße 63/ 65/ 65a/ 65b/ 67 (3 Hamburger Burgen)
- Ottersbekallee 9/ 27, 12/ 16, Am Weiher 31, Etagenhausensemble mit Vorgarten-zäunen; zugl. einheitlich geplantes Etagenhausensemble Ottersbekallee 9/ 17

Als eingetragene Kulturdenkmäler existieren im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Schulbau mit Einfriedung belegen in der Schwenckestraße 98/100 (Denkmallisten-Nr. 1718) und die römisch-katholische St. Bonifatiuskirche, ein 1909/10 nach Entwürfen des Architekten Fritz Kunst errichteter Backsteinbau, belegen Am Weiher 29 (Denkmallisten-Nr. 1190). Überdies bestehen drei als "Hamburger Burg" errichtete Wohngebäude belegen Stellinger Weg 36, 38 a-f, Methfesselstraße 84-96, Lutterothstraße 63, 65, 65 a+b, 67-73, Methfesselstraße 84, 86, Stellinger Weg 36, 38 a-f, Methfesselstraße 88, 90, 92, 94, 96, Lutterothstraße 69, 71, 73 (Denkmallisten-Nr. 1360). Die Klinik Lienau, ehem. Michaelis-Krankenhaus, Am Weiher 7 von 1904-1905 ist ein erkanntes Kulturdenkmal.
Darüber hinaus sind abgesehen von den erkannten Denkmälern im Gebiet viele Straßenzüge, welche bereits in dem Fassadengutachten von 1979 positiv erwähnt wurden.

Das Erhaltungsgebiet ist insbesondere durch seine Größe, seine städtebauliche und architektonische Qualität und seine sozialgeschichtliche Entwicklung ein Quartier von hoher Bedeutung für Hamburg. Aufgrund geringer Kriegszerstörungen blieb in weiten Teilen des Geltungsbereichs das reizvolle Milieu eines durch reiche Fassadenornamentik geprägten Stadtbildes erhalten und ist bis auf vereinzelte Einbußen der ursprünglichen Gestaltqualität durch Modernisierungen, Fassadensanierungen, Um-, Erweiterungs- und Dachgeschoss-ausbauten, welche in Teilen zu einem Qualitätsverlust und einer Beeinträchtigung des Stadtbildes geführt haben, generell noch als intakt zu bezeichnen.

Dennoch zeigt sich ein starker Veränderungsdruck in Form von Sanierungen, An- und Umbauten der Gebäude, welcher unter anderem durch die Novellierung der Hamburger Bauordnung von 2006, im speziellen dem § 60 HBauO -*Verfahrensfreie Vorhaben*- der Anlage 2 zur HBauO und dem § 61 HBauO -*Vereinfachtes Verfahren*- noch verstärkt wird.

Ein Problem stellen hier im Besonderen die unmaßstäblichen, milieufremden Dachaufbauten (*Gauben, Aufstockungen*) mit Veränderungen des Dachstuhls und der Traufkante sowie mannigfaltige, milieufremde Materialien dar, welche keinen Bezug zum baulichen Kontext aufnehmen. Der Aufbau von Dachterrassen mit überdimensionierten, milieuuntypischen Ausstiegsbauwerken, sowie der Verlust von den original davorgehängten Balkonen mit den

historischen gestalteten, filigranen Geländer, als auch die beginnende Versiegelung von Vorgartenflächen u.a. durch Stellplatzanlagen und untypischen, privaten Terrassenbereichen, führen ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes mit dem Verlust der städtebaulichen Qualität.
Angesichts der heterogenen Parzellenstrukturen und divergierender privater Interessen besteht die Gefahr, dass das den Milieuwert ausmachende Erscheinungsbild des Quartiers nach und nach verlorengeht.
Nach aktueller Rechtslage kann dies nicht verhindert werden. Nur mit Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann dem Veränderungsdruck entgegen gewirkt werden.

Das Ziel der Verordnung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieses Quartieres, welches durch großflächige Blockrandbebauung, abwechslungsreich gestalteten Stuckfassaden und den typischen, davorgehängten Balkonen mit filigran gestalteten Geländern, teilweise mit klassischen Vorgartenbereichen und den typischen Einfriedungen (*meist mit einem kleinen Mauersockel und filigranen Stabzaun*), in Teilen alleeartig begrünten Straßenräumen einen fast unversehrten gründerzeitlichen Charakter aufweist.

3. Stadtbaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes

Der Stadtteil Eimsbüttel hat ca. 54.000 Einwohner *(2010)* auf einer Fläche von 3,20 km².
Eimsbüttel wurde 1275 erstmals erwähnt, als eine Hufe des Dorfes *Eymersbuttele* welche an das Kloster Harvestehude verkauft wurde. 1339 geriet es vollends in den Besitz des Klosters. 1830 kam Eimsbüttel dann in hamburgischen Besitz. Nach Aufhebung der Hamburger Torsperre 1861 entwickelte sich Eimsbüttel zum Wohnvorort.

Noch bis weit ins 19. Jahrhundert hinein war die Gegend um die Apostelkirche unbesiedelt und landwirtschaftlich genutzt; nur der Langenfelder Damm bestand als Wegeverbindung und verlief vom Eimsbütteler Marktplatz etwa in Verlängerung des Pinneberger Weges nach Nordwesten.
1889 erfolgte der Aufkauf des Geländes durch ein Konsortium und basierend auf einem von der Stadt Hamburg gebilligten Plan wurde das Straßennetz durch Privathand angelegt. Der Massenwohnungsbau setzte gegen 1890 ein und endete um 1914.
Die Apostelkirche steht für den Beginn der Erschließung und Bebauung des westlichen Eimsbüttel und bildet räumlich das Zentrum des Quartiers. Der zwischen 1891 - 1893 von den Architekten Jürgensen und von Melle als erstes Bauwerk auf der *'grünen Wiese'* gebaute, und 1977 ausgebrannte Kirchenbau wurde unter Verwendung der Ruine zu einem multifunktionalen Gemeindezentrum ausgebaut.

Für die Straßeneckbebauung des Platzes um die Apostelkirche wurde die charakteristische Eckabstumpfung vorgeschrieben. Die Etagenhäuser am Platz bei der Apostelkirche wurden zwischen 1899 und 1905 realisiert und bilden den markanten Platz aus.

Städtebauliches und stadträumliches Merkmal des Ende des vorletzten Jahrhunderts geprägten Stadtbildes ist ein zwischen den alten Landstraßen angelegtes Straßennetz mit häufig langen und überwiegend linear verlaufenden Straßenräumen. Das Stadtbild ist überwiegend geprägt von fünfgeschossiger blockrandbildender Etagenhausbebauung mit gerade verlaufenden Baufluchten, nur geringfügig versetzten Traufhöhen und meist flach geneigten, nur unwesentlich in Erscheinung tretenden Dachformen.
Die Straßenraumbreiten der Wohnstraßen entsprechen fast immer den Gebäudehöhen. An breiter angelegten Straßen und Hauptverkehrsstraßen (z.B. Lappenbergsallee, Müggenkampstraße) sind üblicherweise Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe im Erdgeschoß angesiedelt.

Der Geltungsbereich lässt sich in sechs Teilquartiere unterteilen, da sie sich durch ihre bauliche und gestalterische Eigenart voneinander unterscheiden lassen.

3.1

Die Bebauung des **Quartiers um die Apostelkirche** besteht aus Wohnetagenhäusern mit und ohne Läden. Insbesondere die Lappenbergsallee und der Langenfelder Damm als Hauptachse des neuen Quartiers weisen sich noch heute als ehemalige Hauptgeschäftsstraße aus. Ursprünglich fanden sich aber auch in den Gebäuden der Nebenstraßen ebenerdig oder im Souterrain Läden. Hinterhäuser, wie sie vielerorts in Gebieten der Jahrhundertwende anzutreffen sind, fehlen hier ebenso wie Fabrikgebäude. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für Eimsbüttel von 1904 verboten die Errichtung von Wohnhöfen und den Bau bestimmter Gewerbebetriebe; sie sahen eine geschlossene Blockrandbebauung vor und schrieben in vielen Fällen bei Straßeneckenbebauung die charakteristischen Eckabstumpfungen vor.
Das Quartier ist gekennzeichnet durch eine nahezu einheitliche fünfgeschossige Blockrandbebauung. Verschiedenartige Straßenbilder ergeben sich durch die unterschiedlichen breiten Straßenräume und die der Bauzeit entsprechenden Stilmittel des Historismus und des Jugendstils.

3.2

Zur selben Zeit entstand im nördlichen Eimsbüttel im Areal Stellinger Weg, Methfessel- und Lutterothstraße sowie am Eidelstedter Weg ein neuer Bautypus des Etagenhauses, die **„Hamburger Burg“.**

Diese Art der Gebäudeanlage bildet einen dreiseitig umschlossenen Hof aus und ermöglicht dadurch für alle Wohnungen Vorderfenster und somit ein gute Belichtung und Belüftung der Wohneinheiten. Durch die hufeisenförmige Bauform wird ein platzartiger Eingangsbereich geschaffen, der eine stadträumliche Besonderheit im Quartier darstellt.

Die erste Hamburger Burg entstand am Stellinger Weg von 1898-1899 und wurde durch den genossenschaftlichen Bau- und Sparverein zu Hamburg nach Plänen von Richard Just realisiert. Diese erste „Hamburger Burg“ wurde aus rotem Klinker errichtet. Die anderen folgenden „Hamburger Burgen“ haben hellen Putz als Fassadenmaterialität.

3.3

Der Bereich **nördlich der Apostelkirche** und einige Straßen im Nordosten des Geltungsbereichs (z.B. Luruper Weg, Sellius- und Grundstraße, Rombergstraße, Prätoriusweg) zeichnen sich durch enge Straßenräume ohne Vorgärten und Baumpflanzungen, sowie schlicht gestaltete und horizontal gegliederte Fassaden aus. Einziges Merkmal bilden die gelegentlich vor die Fassade gehängten, aneinander gereihten Balkone mit filigran gestalteten Geländern.

3.4

Ein weiteres Teilquartier bilden die Baublöcke, die an acht kurzen Nebenstraßen zwischen Rellinger Straße und Lappenbergsallee eingespannt sind. Im Bereich **Rellinger Straße** ist die geschlossene Blockrandbebauung prägend. Im damaligen Bebauungsplan von 1904 wurde die Errichtung von Wohnhöfen nicht vorgesehen, so dass die Baublöcke einen engen Innenhof aufweisen. Zur Straße wurde keine (Gebäude-) Vorzone ausgebildet. Einzig die vergleichsweise kleinen Balkone mit filigran gestalteten Geländern ragen in den Straßenraum. Die Fassaden sind vor allem unterhalb der Fenster reich verziert. Nur in einzelnen Fällen sind Vorgartenbereiche und Einfriedungen von Bedeutung, in mehreren Straßen auch der historische Pflasterbelag.

3.5

Die **Müggenkampstraße** bildet im Bereich Eimsbüttel Nord auf Grund der kleinteiligen Baustruktur und der vorhandenen Mischung von Wohnen und Kleingewerbe eine Besonderheit. Die Müggenkampstraße ist Teil der alten Landstraßenverbindung zwischen der Innenstadt über die Isebek bis zur Pinneberger Chaussee. Dreigeschossige Kleinwohnhäuser mit schlichten Fassaden sowie Reihenvillen und Doppelwohnhäuser mit reicher Fassadendekoration prägen den Straßenraum. Außerdem findet sich im Bereich der

Müggenkampstraße im Gegensatz zum restlichen Eimsbüttel Nord eine starke Konzentration von Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben in den Hinterhöfen. Es war üblich neben dem Bau der Vorderhäuser eine Werkstatt oder Lagergebäude auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten. Gelegentlich wurden auch eingeschossige Vorbauten, zu meist Läden, zum Straßenraum hin vorgebaut. Diese Baustruktur ist im östlichen Teil der Straße im Anschluss an die Osterstraße erhalten geblieben und stellt im Bereich des nördlichen Eimsbüttel eine Besonderheit dar.

3.6

Der Bereich Wiesenstraße, Eichenstraße, Ottersbekallee und **Am Weiher** zeichnet sich durch seine fünf- bis sechsgeschossigen herrschaftlichen Etagenhäuser sowie vereinzelte niedrige Reihen- und Einzelvillen, große Vorgärten mit oftmals historischen Einfriedungen und einen alten Baumbestand aus. Eine stadtbildprägende Besonderheit in diesem Bereich ist der in einigen Straßen vorzufindende Wechsel von vier- und fünfgeschossigen Etagenhausbebauungen auf der einen und zwei- und dreigeschossige Villenbebauung auf der anderen Straßenseite.

Entlang der Straßenzüge sind vor allem die vor- und zurückspringenden Baufluchten mit zum Teil vorgelagerten Vorgärten und den typischen Einfriedungen (*mit einer kleinen Mauer und filigranen Stabzaun*) signifikant. Die Hausfronten sind durch Mittelrisalite und Erker sowie Balkone mit filigranem Gitterwerk vertikal gestaltet. Die Traufhöhen springen aufgrund unterschiedlicher Dachformen und Giebelaufbauten. Die Dächer der Villen sind hoch ausgeformt und durch geschwungene oder dreieckige Giebel geprägt. Die Fassaden bestehen aus hellem Putz oder hellroten und weißlasierten Steinen. Zudem sind die Fassaden mit historisierenden Stilmerkmalen der Jahrhundertwende und mit Jugendstildekor versehen.

Stilmerkmale und Gestaltungselemente

Die Bebauung im Erhaltungsbereich ist überwiegend durch die Architektur der Gründerzeit und des Jugendstils geprägt. Dabei sind vor allem die im Folgenden genannten Stilmerkmale und Gestaltungselemente vorherrschend:

Gründerzeitliche Bebauung:

- Die Fassade wird durch Gesimsbänder und Stockwerksgliederungen in der Horizontalen geprägt.
- Das erste Obergeschoss oder auch das Erdgeschoss werden meist durch die Gestaltung in Form von gequaderten oder gefugten Wandflächen hervorgehoben.
- Fassaden sind durch Fensterbekrönungen, Brüstungsschmuck, Türumrahmungen dekoriert.

- Schmuckelementen nehmen nach oben hin ab.
- Niedrig ausgebildete Dachformen
- vor die Fassade gehängte Balkone mit einem filigranen Brüstungsgitter.
- Fassadenmaterialien sind Putzbauten mit Pastelltönen oder z. T. Verblendmauerwerk

Architektur des Jungendstils:

- Vertikale Fassadengliederung durch Risalite mit beidseitig oder mittig angebrachten Balkonen.
- Balkone mit einem filigranen Brüstungsgitter
- Mittelrisalite enden meist oberhalb der Traufe in einem geschwungenen Schildgiebel
- Weißer oder heller Putz als Fassadenmaterial mit Putzzierrat mit geschwungenen floralen Ornamenten und z. T. roter (lasierter) Backstein vorherrschend.
- Die Fenster sind ein- bis dreiflügelig angelegt, deren Kämpfer auf gleicher Höhe liegen. Einzig bei dreiflügeligen Fenstern sind teilweise versetzte Kämpferhöhen vorhanden.
- Hoch ausgebildete Dachformen
- Tlw. differenzierte kleinmaßstäbliche Vorgärten mit *kleinen Mauer und filigranen Stabzaun* als Einfriedung

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.