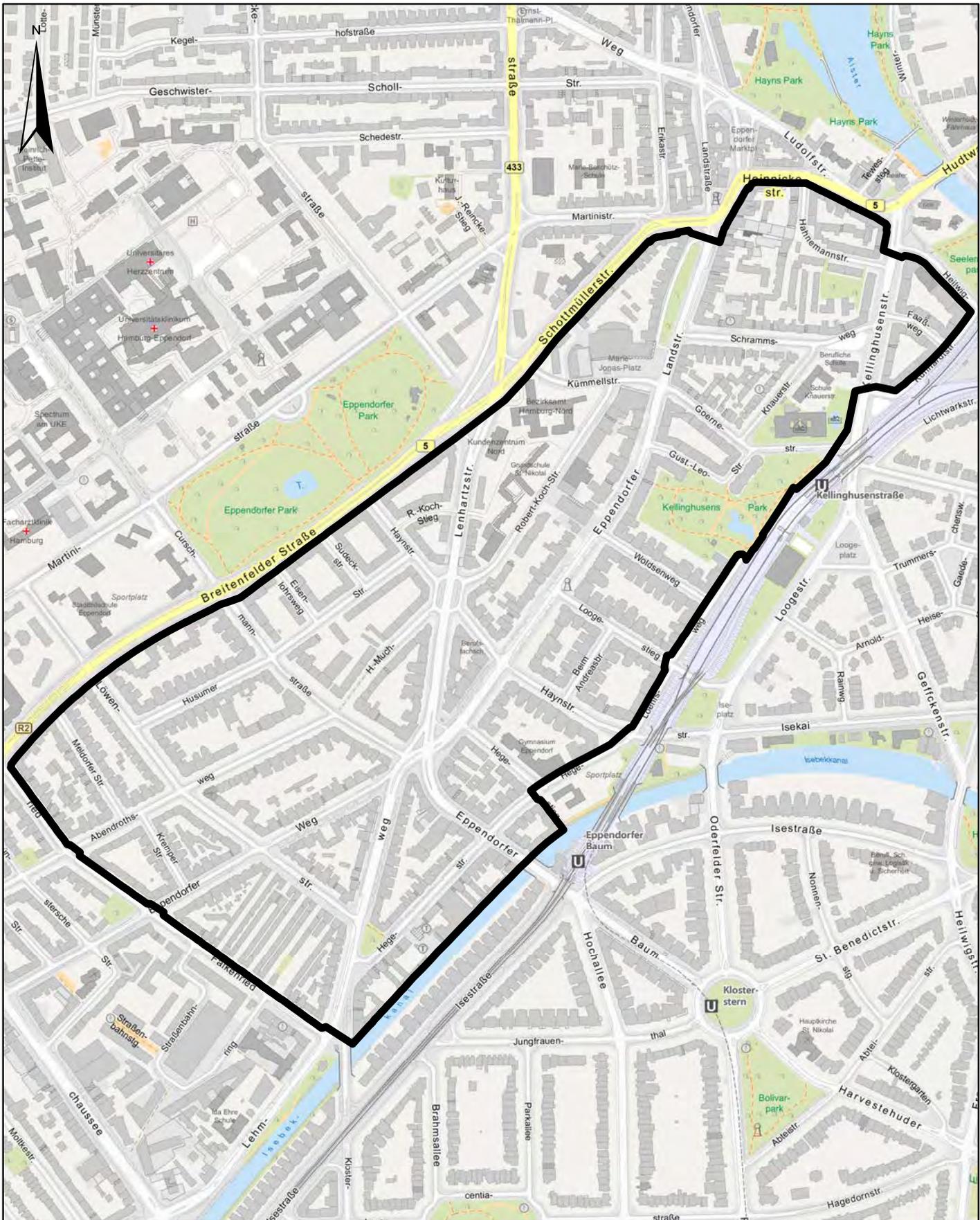


# ErhVO Eppendorf / Hoheluft-Ost

## Übersichtskarte

Erstellt am: 06.07.2020



**Kartengrundlage:**  
Geobasisdaten  
DK5

**Herausgeber:**  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Bezirksamt Hamburg-Nord**  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

## ENTWURF

### Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf/Hoheluft-Ost -Eppendorf/Hoheluft-Ost-

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), sowie § 1 Satz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

#### Einziges Paragraph

(1) Diese Verordnung gilt für die in der anliegenden Karte durch eine schwarze Linie abgegrenzte Fläche.

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Gemarkung Eppendorf, Stadtteile Eppendorf und Hoheluft-Ost, Ortsteile 401, 402, 403 und 404, wird wie folgt begrenzt:

- Südgrenze des Flurstücks 46 (Heinickestraße);
- Südgrenze des Flurstücks 466 (Ludolfstraße);
- nach Süden abknickend, der Flurstücksgrenze 466 folgend, bis auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen 2786 und 1742;
- rechtwinkelig abknickend, das Flurstück 1998 (Kellinghusenstraße) querend;
- Südgrenze des Flurstücks 790 (Heilwigstraße), bis das Flurstück 186 erreicht wird;
- nach Süden abknickend; der westlichen Grenze des Flurstücks 186 (Kunhardtstraße) folgend bis das Flurstücke 1998 (Kellinghusenstraße) erreicht wird;
- das Flurstück 1998 (Kellinghusenstraße) querend;
- auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 784 und 2024 nach Süden abknickend und der westlichen Grenze des Flurstücks 1998 (Kellinghusenstraße) folgend;
- bei Erreichen des Brückenbauwerks der Hochbahn nach Südwesten abknickend und zunächst der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 472 (Goernestraße) folgend;
- Ostgrenze des Flurstücks 182 (Kellinghusens Park), bis zum Flurstück 2722;
- westliche Grenze des Flurstücks 1463 (Loehrsweg) nach Süden folgend;
- Querung des Flurstücks 473 (Loogestieg) nach Süden;
- Westgrenze des Flurstücks 1012 (Loehrsweg) nach Süden folgend;
- Westgrenze des Flurstücks 1027 (Hegestraße) nach Süden folgend;
- auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 213 (Hegestieg) nach Osten abknickend; der Südgrenze des Flurstücks 1028 (Hegestieg) folgend;
- Westgrenze des Flurstücks 2299 (Isebekkanal) Richtung Süden;
- am südlichen Ende des Flurstücks 1078 nach Westen abknickend und die Flurstücke 819 und 226 (Lehmweg) querend;
- nördliche Flurstücksgrenze der Straße Falkenried Richtung Westen; zunächst

Flurstück 1001; nach Querung des Flurstücks 1249 (Eppendorfer Weg); Flurstück 1000 (Nordgrenze); nach Querung des Flurstücks 238 (Abendrothsweg); Flurstück 1795 (Nordgrenze);

- nach Norden abknickend der östlichen Grenze des Flurstücks 890 (Breitenfelder Straße) folgend;
- im weiteren Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 478 (Schottmüllerstraße) folgend;
- südöstliche Grenze des Flurstücks 881 (Martinistraße) nach Osten folgend;
- das Flurstück 181 (Eppendorfer Landstraße) querend; der Flurstücksgrenze Richtung Norden folgend;
- Ostgrenze des Flurstücks 464 (Eppendorfer Marktplatz) bis zum Flurstück 46 (Heinickestraße) in der Gemarkung Eppendorf.

- (2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den 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.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:  
Unbeachtlich werden

- a) Eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gelten gemacht worden sind.

**Verordnung**  
**über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf**  
**- Eppendorf/ Hoheluft-Ost -**  
**Begründung**



Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost  
- Entwurf Begründung -

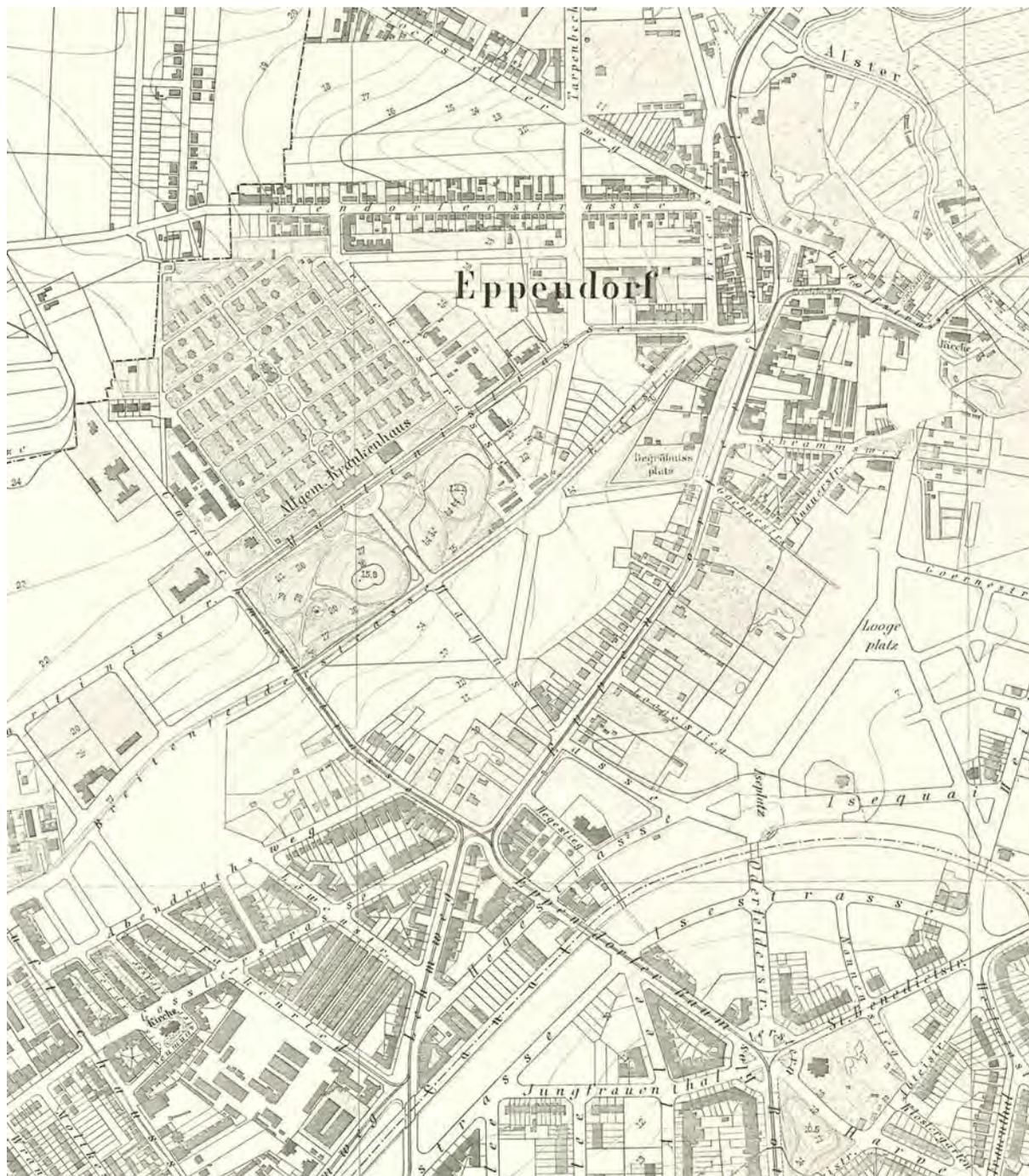


Abb. 2: Hamburg 1904 (Ausschnitt) – das spätere Straßenraster ist in Teilen bereits vorhanden; Teile der Bebauung, beispielsweise die Falkenried-Terrassen im Südwesten sowie Einzelhäuser entlang der Eppendorfer Landstraße und Terrassenhäuser nördlich des Schrammsweg sind erkennbar.

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

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

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung in Eppendorf und Hoheluft-Ost wird im Norden durch die Heinickestraße, die Ludolfstraße und im weiteren Verlauf die Heilwigstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Kunhardtstraße, ein Stück entlang der Kellinghusenstraße und dann an der Westseite des Bahndamms entlang des Kellinghusens Parks, dem Loehrsweg, der Hegestraße, dem Hegestieg und dem Isebekkanal. Die Südgrenze bildet die Straße Falkenried. Die Breitenfelder Straße und im weiteren Verlauf die Schottmüllerstraße sowie die Eppendorfer Landstraße stellen die Westgrenze dar.

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteile Eppendorf und Hoheluft-Ost, Ortsteile 401, 402, 403 und 404, wird wie folgt begrenzt:

- Südgrenze des Flurstücks 46 (Heinickestraße);
- Südgrenze des Flurstücks 466 (Ludolfstraße);
- nach Süden abknickend, der Flurstücksgrenze 466 folgend, bis auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen 2786 und 1742;
- rechtwinkelig abknickend, das Flurstück 1998 (Kellinghusenstraße) querend;
- Südgrenze des Flurstücks 790 (Heilwigstraße), bis das Flurstück 186 erreicht wird;
- nach Süden abknickend; der westlichen Grenze des Flurstücks 186 (Kunhardtstraße) folgend bis das Flurstücke 1998 (Kellinghusenstraße) erreicht wird;
- das Flurstück 1998 (Kellinghusenstraße) querend;
- auf Höhe der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 784 und 2024 nach Süden abknickend und der westlichen Grenze des Flurstücks 1998 (Kellinghusenstraße) folgend;
- bei Erreichen des Brückenbauwerks der Hochbahn nach Südwesten abknickend und zunächst der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 472 (Goernestraße) folgend;
- Ostgrenze des Flurstücks 182 (Kellinghusens Park), bis zum Flurstück 2722;
- westliche Grenze des Flurstücks 1463 (Loehrsweg) nach Süden folgend;
- Querung des Flurstücks 473 (Loogestieg) nach Süden;
- Westgrenze des Flurstücks 1012 (Loehrsweg) nach Süden folgend;
- Westgrenze des Flurstücks 1027 (Hegestraße) nach Süden folgend;
- auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 213 (Hegestieg) nach Osten abknickend; der Südgrenze des Flurstücks 1028 (Hegestieg) folgend;
- Westgrenze des Flurstücks 2299 (Isebekkanal) Richtung Süden;
- am südlichen Ende des Flurstücks 1078 nach Westen abknickend und die Flurstücke 819 und 226 (Lehmweg) querend;

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

- nördliche Flurstücksgrenze der Straße Falkenried Richtung Westen; zunächst Flurstück 1001; nach Querung des Flurstücks 1249 (Eppendorfer Weg); Flurstück 1000 (Nordgrenze); nach Querung des Flurstücks 238 (Abendrothsweg); Flurstück 1795 (Nordgrenze);
- nach Norden abknickend der östlichen Grenze des Flurstücks 890 (Breitenfelder Straße) folgend;
- im weiteren Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 478 (Schottmüllerstraße) folgend;
- südöstliche Grenze des Flurstücks 881 (Martinistraße) nach Osten folgend;
- das Flurstück 181 (Eppendorfer Landstraße) querend; der Flurstücksgrenze Richtung Norden folgend;
- Ostgrenze des Flurstücks 464 (Eppendorfer Marktplatz) bis zum Flurstück 46 (Heinickestraße).

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Geltungsbereich der geplanten Städtebaulichen Erhaltungsverordnung vorrangig Wohnbauflächen dar. Entlang des Isebekkanals, der als Wasserfläche gekennzeichnet ist, verläuft ein schmaler Streifen, der als Grünfläche dargestellt wird. Im Bereich der Eppendorfer Landstraße und bis an die Schottmüllerstraße sowie rund um den Eppendorfer Baum lautet die Darstellung „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“. Die durch das Erhaltungsgebiet verlaufenden bzw. angrenzenden Straßen Ludolfstraße, Heinickestraße, Schottmüllerstraße, Breitenfelder Straße, Lenhartzstraße, Kellinghusenstraße, Eppendorfer Baum und Lehmweg sind als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ ausgewiesen. Des Weiteren sind das Bezirksamt Hamburg-Nord sowie das Holthusenbad gekennzeichnet.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Geltungsbereich der geplanten Städtebaulichen Erhaltungsverordnung überwiegend das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Rund um die Eppendorfer Landstraße, den Eppendorfer Baum und die angrenzenden Seitenstraßen ist das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Die mit dem Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellten Straßen sind deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan. Der Kellinghusens Park und die Flächen entlang des Isebekkanals sind als „Parkanlage“ dargestellt. Kellinghusens Park, Eppendorfer Park und die im Nordosten angrenzende „Alster-Landschaftsachse“ sind mit der Milieuübergreifenden Funktion „Grüne Wegeverbindung“ vernetzt. Das gesamte Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist als

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

„Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet, entlang des Isebekkanals gilt „Entwickeln des Landschaftsbilds“.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“, 10a „Parkanlage“ und 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Der Isebekkanal gehört zu den Flächen des Biotopverbunds.

Die maßgebliche planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich der Baustufenplan Eppendorf von 1955. Dieser weist für weite Teile des Erhaltungsgebietes als Festsetzung „Wohngebiet in viergeschossiger, geschlossener Bauweise“ (W 4 g) aus. Im Bereich der Kümmellstraße (nördliche Straßenseite) lautet die Ausweisung „Geschäftsgebiet“. Der Bereich zwischen Schrammsweg, Knauerstraße, Goernestraße und Eppendorfer Landstraße ist bis auf den Bereich direkt an der Eppendorfer Landstraße als „Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise“ (W 2 o) festgesetzt. Entlang der Robert-Koch-Straße (östliche Straßenseite) sowie im Gebiet zwischen Meldorfer Straße, Falkenried, Abendrothsweg und Breitenfelder Straße ist die Ausweisung „Mischgebiet, viergeschossig in geschlossener Bauweise“. Der Bereich der Falkenried-Terrassen ist als „Wohngebiet in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise“ (W 3 g) ausgewiesen. Der Streifen zwischen Hegestraße und Isebekkanal ist als Grünfläche ausgewiesen. Ebenso sind der Kellinghusens Park und der Bereich rund um das Holthusenbad als Grünfläche ausgewiesen.

Die Ausweisungen des Baustufenplans wurden seit dessen Aufstellung im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung an mehreren Stellen durch (Teil-)Bebauungspläne ersetzt, insbesondere um die Straßenverkehrsflächen neu zu ordnen:

So regelt der Teilbebauungsplan 313, festgestellt am 21.03.1957, die Bereiche rund um das Bezirksamt Hamburg-Nord in der Kümmellstraße sowie den Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Eppendorfer Landstraße. Er legt fest, dass die straßenseitigen Bereiche zwischen Gebäuden und Straßenflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Des Weiteren werden eine neue Straßenverkehrsfläche zwischen Robert-Koch-Straße und Eppendorfer Landstraße sowie ein geänderter Straßenverlauf der Kümmellstraße festgesetzt.

Der Teilbebauungsplan 727 vom 24.10.1958 setzt im Bereich der östlichen Falkenried-Terrassen einen Kinderspielplatz fest.

Der Teilbebauungsplan 349 vom 23.12.1960 gilt für den Bereich Falkenried, Abendrothsweg und Neumünstersche Straße. Er dient der Festsetzung eines Spielplatzes an der Ecke

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Abendrothsweg/ Neumünstersche Straße, der sich bereits außerhalb des Erhaltungsgebietes befindet.

Der Bebauungsplan Eppendorf 13 vom 07.09.1965 legt die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Einmündungsbereiche der Straßen Sudeckstraße und Haynstraße zur Breitenfelder Straße fest.

Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 5/ Eppendorf 16, festgestellt am 29.04.1969, regelt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Knotenpunktes Lenhartzstraße, Eppendorfer Landstraße, Eppendorfer Baum, Lehmweg, Eppendorfer Weg und Curschmannstraße.

Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 6 vom 29.04.1969 legt für die Löwenstraße zwischen Lehmweg und Eppendorfer Weg die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche fest.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Eppendorf 5 vom 18.05.1971 wird im Norden von der Ludolfstraße begrenzt, im Osten vom Alsterlauf, im Süden von der Lichtwarkstraße und im weiteren Verlauf der Goernestraße sowie im Westen von der Knauerstraße, dem Schrammsweg und der Kellinghusenstraße. Er liegt daher nur teilweise im Bereich der Erhaltungsverordnung und diente zum Zeitpunkt der Aufstellung vor allem der Sicherung von



Abb. 3: Baustufenplan Eppendorf (1955, Auszug)

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

vorhandenen Nutzungen: So werden innerhalb der Erhaltungsgebietsgrenzen die Flächen rund um das Holthusenbad und das Schulgelände an der Knauerstraße als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert. Die zwei Wohnblöcke zwischen Heilwigstraße, Kunhardtstraße und Kellinghusenstraße werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich als reines Wohngebiet mit vier Geschossen in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

## **2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung**

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist von drei Zeitschichten geprägt, die die Entwicklung des Quartiers widerspiegeln. Die ältesten baulichen Strukturen stammen aus dem 19. Jahrhundert und sind Teil der Gründerzeitbebauung: Neben einigen dreigeschossigen Terrassenhäusern gehören dazu auch kleinere Einzel- und Doppelhäuser. Diese Gebäude befinden sich vor allem im nördlichen Bereich des Erhaltungsgebietes rund um den Schrammsweg, entlang der Eppendorfer Landstraße sowie im Süden zwischen Löwenstraße und Falkenried. Ebenfalls zur Gründerzeit gehören die fünf- bis sechsgeschossigen Mietshäuser im Jugendstil, meist Schlitzbauten mit Gebäudetiefen von bis zu 30 Metern. Diese Bauten, mit denen die Grundstücke maximal ausgenutzt werden, bilden einen Schwerpunkt südlich der Curschmannstraße sowie östlich der Eppendorfer Landstraße rund um den Loogestieg und stammen überwiegend aus der Zeit von 1900 bis 1914. Bei der nächsten Zeitschicht handelt es sich um Reformarchitektur, meist Backsteinexpressionismus oder Heimatschutzstil, aus den 1920er und 1930er Jahren. Als Blockrandbebauung in Verbindung mit Gebäudetiefen von zwölf Metern entstehen großzügige Innenhöfe. Die Gebäude befinden sich meist im Norden am Faaßweg, südlich der Goernestraße sowie zwischen Lenhartz- und Breitenfelder Straße. Die dritte Zeitschicht ist die der 1950er Jahre. In dieser Zeit wurden im Bereich der Robert-Koch-Straße sowie der Kümmellstraße die Gebäude für das Bezirksamt Hamburg-Nord, Schulgebäude und ein Kaufhaus am Marie-Jonas-Platz errichtet.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung dominieren bei der Gründerzeitarchitektur Putzfassaden, häufig in hellen, zurückhaltenden Farbtönen aber auch hellroter bzw. gelblicher Backstein in Verbindung mit Putzelementen. Die Reformarchitektur ist bis auf das Gebäude an der Kunhardtstraße von dunkelrotem Backstein geprägt. Alle Bauten sind sehr anspruchsvoll ausgeführt, haben repräsentative Hauseingänge und weisen einen prunkvollen Fassadenschmuck mit Stuck und Ornamenten bzw. Backsteinreliefs und -gliederungen auf. Die 1950er Jahre-Gebäude zeichnen sich vorrangig durch Gelbklinker aus. Insgesamt ist die Bebauung durch das unterschiedliche Baulter und die verschiedenen Bautypen augenscheinlich zunächst heterogen – die Bebauung vor dem Zweiten Weltkrieg hat aber wie dargestellt hinsichtlich ihrer repräsentativen Ausgestaltung, Größe und Kubatur durchaus auch eine

## Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost - Entwurf Begründung -

Homogenität und verdeutlicht somit die Entwicklungsgeschichte des Quartiers. Dadurch entsteht ein wechselvolles, aber stimmiges Erscheinungsbild, das auch Bauten anderen Typs und Alters einschließt.<sup>1</sup>

Der Gebäudebestand ist grundsätzlich in sehr gepflegtem Zustand und überwiegend in privatem Einzeleigentum. Größere Wohnungsunternehmen treten nur in wenigen Fällen als Eigentümer der 1920er/1930er Jahre-Bestände auf. Überwiegend ist die Originalbausubstanz erhalten. Teils verfremden Dachausbauten, nicht baustilgerechte Fensteraufteilungen, nachträglich ergänzte Balkone und die Gestaltung der Erdgeschosszonen durch große Schaufenster und Werbeanlagen das ursprüngliche Erscheinungsbild. Hinzu kommt, dass die Wohnnutzung häufig durch Büros und Praxen ersetzt worden ist. Die wenigen Neubauten fügen sich im Erhaltungsgebiet meist gut ein, teils sind die verwendeten Materialien sowie überdimensionierte Balkone und Dachausbauten auffällig und heben die Gebäude so vom historischen Bestand ab.<sup>2</sup>

Für die Zukunft besteht weiterhin ein erheblicher Veränderungsdruck durch anstehende Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe sowie dem Bedarf an einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke durch Anbauten und den Ausbau von Dachgeschossen. Hinzu kommen nutzungsrelevante Themen, wie die Gestaltung der Erdgeschossbereiche durch überdimensionierte Schaufenster und Werbeanlagen sowie die Umnutzung von Wohnungen zu Praxen und Büros. Ein funktionales Thema ist die Umgestaltung der prägenden Vorgartenbereiche zugunsten von Fahrradabstellanlagen und für die Müllaufbewahrung, auch Kfz-Stellplätze werden hier teils integriert. Das ursprüngliche Bild des Erhaltungsgebietes droht durch diese Aspekte überformt zu werden. Das Augenmerk liegt dabei nicht nur auf den straßenseitigen Fassaden, sondern auch auf den rückwärtigen Bereichen, auch wenn diese meist nicht einsehbar sind. Sie tragen dennoch zum Gesamteindruck bei und sollten im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes nicht verfremdet werden.



Abb. 4: Dachausbauten



Abb. 5: Umnutzung der Vorgärten

<sup>1</sup> Vgl. Baubehörde: Stadtbild Hamburg, Milieuschutzbericht, Milieugebiet Eppendorfer Landstraße, S. 2ff.

<sup>2</sup> Vgl. ebenda.

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost  
- Entwurf Begründung -**



Abb. 6: Anbauten



Abb. 7: Ladeneinheiten mit Werbung



Abb. 8: Neubau mit großen Balkonen



Abb. 9: Unpassende Fensteraufteilung

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung weist zahlreiche Baudenkmäler und Denkmalensembles auf:

Öffentliche Bauten

Goernestraße 21, Warmbadeanstalt Goernestraße Holthusenbad	Badeanstalt, Entwurf: Fritz Schumacher	1912/1914
Hegestieg 3/ Hegestraße 35 Gymnasium Eppendorf	Schulgebäude, Entwurf: Zimmermann, Carl Johann Christian	1902-1904
Ensemble Kümmellstraße 5, 7, Lenhartzstraße 28, Robert-Koch-Str. 15, 15a, 17, 19	Verwaltungsgebäude, Nr. 5, 7 und 17, 19, ehem. Bücherhalle, Nr. 28	1953/1959 1955
Verwaltungs- und Bildungszentrum des Bezirks Hamburg-Nord	Entwurf: Seitz, Paul Schulanlage (Sonderschule), Nr. 15, 15a Entwurf: Laage, Gerhart	1955/1956

Kirchen

Curschmannstraße 17, Neuapostolische Kirche	Kirche, Entwurf: Hirte, Theo	1955/1956
--	------------------------------	-----------

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Wohngebäude

Ensemble Faaßweg 4, 6, 8; Heilwigstraße 121, 123, 125; Kellinghusenstraße 18, 20; Kunhardtstraße 6	Siedlungsbau, Nr. 4, 8, Nr. 18 Kunhardtstr. 6, Entwurf: Ruppert, Alfred Siedlungsbau, Faaßweg 6 Entwurf: Wrage, Paul Siedlungsbau, Nr. 121, 123, 125, Nr. 20, Entwurf: Zwinscher, William/ Peters, R.	1924-1926     1936  1923/1924
Kellinghusenstraße 27, Ludolfstraße 60	Etagenhaus mit Hofgebäude, Nr. 27 Geschäftsgebäude, Nr. 60 Entwurf: Muxfeldt, H. C. Werkstattgebäude, Nr. 60	 um 1905 um 1905  um 1890
Ensemble Kellinghusenstraße 15, Schrammsweg 29, 31, 33, 33a, 33b, 33c, 33d, 35, 37	Etagenhaus, Nr. 15, 29, 31, 35, 37 Etagenhaus, Vorderhaus, Wohn- terrasse, Nr. 33 Wohnen, Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 33a-d, Entwurf: Achilles, T. M. J. F	1911/1912
Ensemble Schrammsweg 25, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 27, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f	Etagenhaus, Vorderhaus, Wohn- terrasse, Nr. 25 und 27, Wohngebäude, Hinterhaus, Wohn- terrasse, Nr. 25a-f, Nr. 27b-f, Entwurf: Muxfeldt, H.C.	1889/1890
Ensemble Schrammsweg 17, 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 21	Wohnen, Wohngebäude, Vorderhaus, Wohnterrasse, Nr. 17, 19 und 21 Wohngebäude, Hinterhaus, Hinterhaus, Nr. 19a-l, Entwurf: Köhn, G.	1892/1894
Ensemble Schrammsweg 13, 13a, 13b, 13c	Etagenhaus, Vorderhaus, Wohnterrasse, Nr. 13, Entwurf: Muxfeldt, H. C. Wohngebäude, Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 13a-13c	1902  vor 1890
Ensemble Eppendorfer Landstraße 98, 98a, 98b, 98c, 98d, 98e	Wohn- und Geschäftsgebäude, Vorderhaus, Wohnterrasse, Nr. 98 Wohngebäude, Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 98a-98e, Entwurf: Muxfeldt, H.C.	1903/1904
Ensemble Schottmüllerstraße 34, 36, 38, 40	Etagenhaus, Nr. 34, Nr. 36 Entwurf: Muxfeldt, H.C. Etagenhaus, Nr. 38 Etagenhaus, Nr. 40 Entwurf: Reinhardt, Hermann	1900/1901  um 1900 1899/1900
Ensemble Goernestraße 4, 6, 8, 10, 12, Gustav-Leo-Straße 5, 7, 9, 13, 15	Siedlungsbau, Entwurf: Gerson, Ernst	1926
Ensemble Gustav-Leo-Straße 14, 16, 18	Siedlungsbau, Entwurf: Gerson, Ernst	1926
Ensemble Eppendorfer Landstraße 58, 60, 62, 64, Gustav-Leo-Straße 2, 4	Geschäftshaus, Siedlungsbau, Entwurf: Gerson, Hans; Gerson, Oskar	1928
Eppendorfer Landstraße 47, 49	Siedlungsbau, Entwurf: Friedmann, Robert	1928

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Eppendorfer Landstraße 44	Etagenhaus, Entwurf: Engel, Semmy	1911/1912
Ensemble Beim Andreasbrunnen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; Haynstraße 1, 3, 5, 7, 8, 10, 18; Hegestraße 39, 41; Loogestieg 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 17, 19	Etagenhaus Beim Andreasbrunnen 1, Haynstraße 18, Entwurf: Mandix, Heinrich Loogestieg 8, Entwurf: Fischer, Wilhelm Haynstraße 1, 3, Hegestraße 41 Entwurf: Hupach, Johann Hegestraße 39, Entwurf: Hupach, Johann	1905-1910 um 1905 1908 1910/1911 1911
Ensembles Eppendorfer Landstraße 11, Haynstraße 19, 21, 23	Siedlungsbau, Entwurf: Hansen, Johannes Carl	1924/1927
Lenhartzstraße 6	Siedlungsbau, Entwurf: Puls, Alfredo & Richter, Emil	1925
Ensemble Curschmannstraße 2, Lenhartzstraße 1, 3, 5, 7 Eppendorferbaum-Palais	Siedlungsbau, Entwurf: Karl, Richard & Endresen, Ludwig	um 1910
Ensemble Eppendorfer Landstraße 4, 4a, 4b, 6, 6a, 6b	Wohn- und Geschäftshaus, Vorderhaus, Wohnterrasse, Nr. 4, 6 Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 4a, 4b, 6a, 6b, Entwurf: Hardorff, Max	1889/1890
Ensemble Eppendorfer Baum 38, 40a, 40b, 40c, Hegestieg 8	Etagenhaus, Nr. 38 Wohngebäude, Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 40a-c, Nr. 8 Entwurf: Hardorff, Max	1889/1893
Ensemble Eppendorfer Baum 26, 28, Hegestieg 20, 22; Hegestraße 62, 64, 66, 68,	Etagenhaus, Entwurf: Lindner, Friedrich Otto	1904-1906
Ensemble Hegestraße 8, 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 12	Etagenhaus, Vorderhaus, Wohnterrasse, Nr. 8, 12 Etagenhaus, Hinterhaus, Wohnterrasse, Nr. 10a-f, Entwurf: Foßhag, Edgar	1892/1893
Hegestraße 1, Löwenstraße 4	Etagenhaus, Entwurf: Alesen, J.	1891
Lehmweg 57	Wohn- und Geschäftshaus	um 1899
Ensemble Breitenfelder Straße 82, 84, 86, 88, 90; Haynstraße 40, 42, 44; Lenhartzstraße 25, 27, 29, 31,33; Robert-Koch-Stieg 1, 3, 5, 7	Siedlungsbau, Entwurf: Ruppert, Alfred	1933/1938
Ensemble Haynstraße 32, 34, 36, 38; Lenhartzstraße 19, 21, 23, 16, 18, 20; Robert-Koch-Stieg 2, 4; Robert-Koch-Straße 1	Siedlungsbau, Nr. 34-38 Entwurf: Mewes, Gustav Siedlungsbau, alle anderen Entwurf: Pierstorff, Ulrich	1935 1936-1938
Ensemble Breitenfelder Straße 80; Haynstraße 29, 31, 33; Husumer Straße 37; Sudeckstraße 2, 4, 6	Siedlungsbau Entwurf: Gerson, Hans; Gerson, Oskar	1924/1925
Ensemble Breitenfelder Straße 76, 78; Husumer Straße 31, 33, 35; Sudeckstraße 1, 3, 5;	Siedlungsbau, Entwurf: Eickmann & Schröder	1928

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Ensemble Breitenfelder Straße 68, 70; Curschmannstraße 30, 32	Siedlungsbau, Entwurf: Pierstorff, Ulrich	1929
Ensemble Breitenfelder Straße 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 Breitenfelder Burg	Etagenhaus, Tannen-Burg, Nr. 38-48 Etagenhaus, Breitenfelder Burg, Nr. 50-62 Entwurf: Colling, A., Nr. 56-62	um 1907 1907 1907
Ensemble Husumer Straße 5, 7, 9, 4, 6, 8, 10	Etagenhaus, Nr. 5, 7, 9 Entwurf: Engel, Semmy Etagenhaus, Nr. 4, 6, 8, 10 Entwurf: Mandix, Heinrich	1909/1910 1908/1909
Curschmannstraße 27	Etagenhaus	um 1907
Ensemble Löwenstraße 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71,73	Etagenhaus	um 1908
Ensemble Breitenfelder Straße 22, 24, 26	Wohn- und Geschäftshaus	um 1905
Ensemble Kremper Straße 3, 5, 7, 9,11, 6, 8, 10	Etagenhaus, Nr. 3, 5, 8, 10 Entwurf: Cordes, G. C. W. Etagenhaus, Nr. 6, Entwurf: Holdorf, J.H. Etagenhaus, Nr. 7, 9 Entwurf: Harra, Carl Etagenhaus, Nr. 11 Entwurf: Behrend, S. J.	1903-1904 1903-1904 1902-1903 1903-1904
Ensemble Falkenried 10, 10a-10f, 16, 26 a-g, 28, 30/32, 32a-g, 34, 34a-g, 36, 38, 38a-d, 40, 40a-d, 44 a-c, Löwenstr.1, 3a-b, 5a-b, 7, 9/11,11a-b, 13, 13a-b, 15, 17,19, 19a-b, 21, 21a-b, 23, 25, 27, 27a, 29, 29a, 33, 33a-d, 35, 35a-d	<u>Olga-Passage</u> Wohngebäude, Vorder- und Hinterhaus, Wohnterrasse, Falkenried 10a-f, Löwen- straße 1, 3a-b, 5a-b, 7, Entwurf: Bregartner, Wilhelm	1891
	<u>Saga-Terrasse</u> Wohngebäude, Vorder- und Hinterhaus, Wohnterrasse, Falkenried 16, 16d-g, 18, 18a-g, 20, Löwenstraße 9, 11, 11a-b, 13, 13a-b, 15	1890/1891
	<u>Baumterrasse</u> Wohngebäude, Vorder- und Hinterhaus, Wohnterrasse, Falkenried 22, 24, 24a-g, 26, 26a-g, 28, Löwenstraße 17, 19, 19a-b, 21, 21a-b, 23	1890/1891
	<u>Bunker-Terrasse</u> Wohngebäude, Vorder- und Hinterhaus, Wohnterrasse, Falkenried 30, 32, 32a-g, 34, 34a-g, 36, Löwenstraße 25, 27, 29, 31 Bunkerhaus, Löwenstraße 27a, 29a	1890/1891 1942/1944
	<u>Falkenheim</u> Wohngebäude, Vorder- und Hinterhaus, Wohnterrasse, Falkenried 38, 38a-d, 40 40a-d, Löwenstraße 33, 33a-d, 35, 35a-d Halbmond, Falkenried 44a-c	1903 1890/1893

Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost  
- Entwurf Begründung -

Fabrikanlagen

Ensemble Hegestraße 40

Fabrikgebäude (Großbäckerei), 1911/1915  
Schornstein, Silo  
Entwurf: Lehne, G. (mit Kossel, Paul &  
Co, Firma für Beton- und Eisenbetonbau)

Sonstige Gebäudetypen

Eppendorfer Landstraße 77

Kaufhaus, Entwurf: Pruter, Peter 1950



Abb. 10: Falkenried-Terrassen



Abb. 11: Holthusenbad



Abb. 12: Bauzier Gründerzeit



Abb. 13: Bauzier Reformarchitektur



Abb. 14: Fassadendetails



Abb. 15: Nachkriegsarchitektur (Bezirksamt)

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

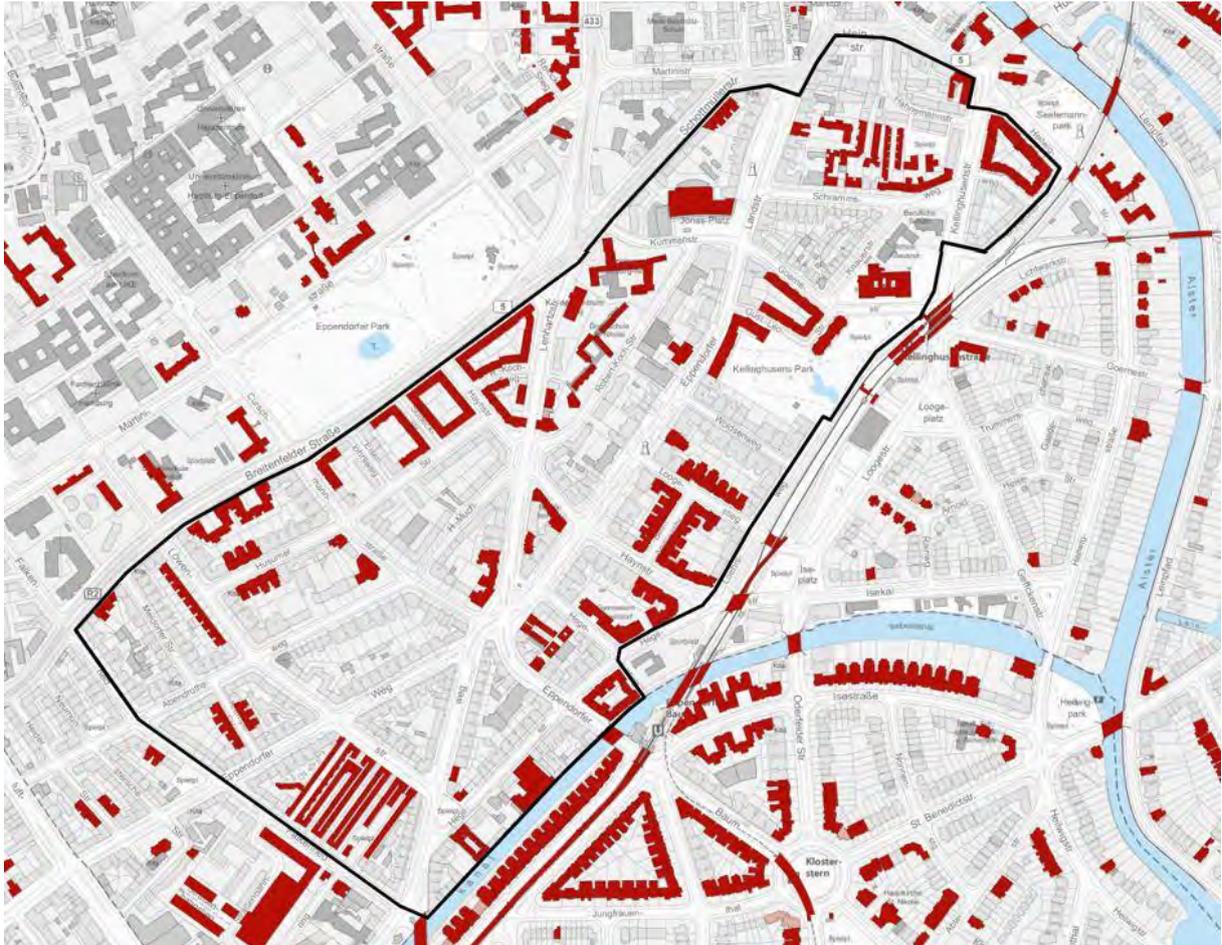


Abb. 16: Übersichtskarte der Baudenkmale

Mit der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung als Instrument sollen neben den städtebaulichen Strukturen, die heute noch im Original erhaltenen bzw. dem nachempfundenen, sich einfügenden Gebäude hinsichtlich ihrer Fassaden und Kubaturen bewahrt werden. Dazu gehören vorrangig die Gebäude der genannten drei Zeitschichten sowie Gebäude anderen Alters, die das Gesamtbild des heterogenen Quartiers vervollständigen. Neben den Geschossbauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg und Sonderbauten wie dem Holthusenbad liegt ein besonderes Augenmerk auch auf den verbliebenen kleinen Gebäuden – sie sind eine Besonderheit in Eppendorf und unbedingt erhaltenswert. Prägend sind auch die verwendeten Materialien: Während die Gründerzeitbebauung meist von Putzfassaden in hellen Farben und zurückhaltenden Backsteinfassaden gekennzeichnet ist, dominieren in den 1920er und 1930er dunkelrote Backsteinbauten mit Bauzier. Die Nachkriegsepoche ist von Gelbklinkerfassaden geprägt. Weitere besondere Merkmale sind zeittypische Gestaltungselemente, wie beispielsweise Sprossenfenster, Schmuckgiebel, Säulen, figürlicher Fassadenschmuck und Schmuck-Mauerwerksverbände, die ebenfalls zu bewahren sind. Gerade die Gründerzeitbebauung aber auch die Reformarchitektur ist sehr prunkvoll gestaltet und weist häufig repräsentative Eingangsportale mit besonders gebrannten

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Steinen bzw. Stein- oder Betonelementen auf. Bei den Terrassenhäusern gibt es meist einen Materialmix mit verputzten Stuckelementen und einer geklinkerten Fassade. Des Weiteren sollen die zum Quartier gehörenden und zeitgleich entstandenen, begrünten Vorgärten und bei größeren Blöcken vorhandene Innenhöfe, Straßenräume sowie die öffentlichen Grünräume erhalten und geschützt werden. Überfahrten und Straßen aus Groß- bzw. Kleinpflaster sind ebenso ein wichtiges Zeugnis der Vergangenheit und erhaltenswert. Bei notwendigen Maßnahmen im Rahmen des regelkonformen Aus- oder Umbaus der Straßenverkehrsflächen inklusive Nebenflächen sind die Belange dann einzelfallbezogen abzuwägen.

Zudem sind auf der Grundlage der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung zukünftig Fehler bei der Fassadensanierung zu vermeiden, bzw. die Originalfassaden zu erhalten. Dabei ist neben dem Erhalt der Putzbauten aus der Gründerzeit mit ihren Schmuckelementen besonderes Augenmerk auf die Backsteingebäude aller Zeitschichten zu richten. So sind beispielsweise die Bereiche, die von Gebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt sind, ausgewiesen als Gebiete mit hoher Backsteinrelevanz (vgl. Karte S. 16). Dabei handelt es sich im Norden des Erhaltungsgebietes um den Bereich rund um die Hahnemannstraße und die Kunhardtstraße sowie weiter südlich rund um die Gustav-Leo-Straße und die Goernestraße. Ein großes Gebiet mit Backsteinrelevanz befindet sich westlich der Lenhartzstraße und endet im Süden an der Curschmannstraße. Ebenfalls von hoher Backsteinrelevanz sind die meisten der Terrassenbauten zwischen Falkenried und Löwenstraße. Die genannten Bereiche sind infolge des Bürgerschaftlichen Ersuchens „Hamburgs Backsteinerbe bewahren“ in der Backsteinkartierung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2014) der Kategorie 1 „Backstein rot, überwiegend 20/30er Jahre und früher, z.T. Wiederaufbau, einzelne 50/60er Jahre Gebiete“ zugeordnet. Weitere prägende Einzelgebäude aus Backstein sind das Holthusenbad sowie das Gymnasium Eppendorf. Die dunkelrot gekennzeichneten Gebäude sind darüber hinaus Bestandteil der sogenannten Sprossenfenstererhebung. Eine hohe Backsteinrelevanz (gelb) gibt es für die 1950er Jahre Bestände rund um die Robert-Koch-Straße und die Kümmellstraße – sie sind der Kategorie 1 „Backstein gelb, überwiegend 20/30er Jahre und früher, z.T. Wiederaufbau, einzelne 50/60er Jahre Gebiete“ zugeordnet. Im Rahmen des Erhalts der historischen Gebäudefassaden spielt auch die Gestaltung der Erdgeschosszonen (Ladeneinheiten), Balkone, Anbauten, Vordächer sowie Dachgauben eine wichtige Rolle. Sie ist unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes behutsam vorzunehmen.

Der Bereich zwischen der Goernestraße im Norden, der Bahnlinie im Osten, der Straße Eppendorfer Baum im Süden und zunächst der Lenhartzstraße und dann der Robert-Koch-

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Straße im Westen war 1981 bereits als Milieuschutzgebiet Eppendorfer Landstraße festgelegt worden und findet in dieser Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Berücksichtigung.<sup>3</sup>

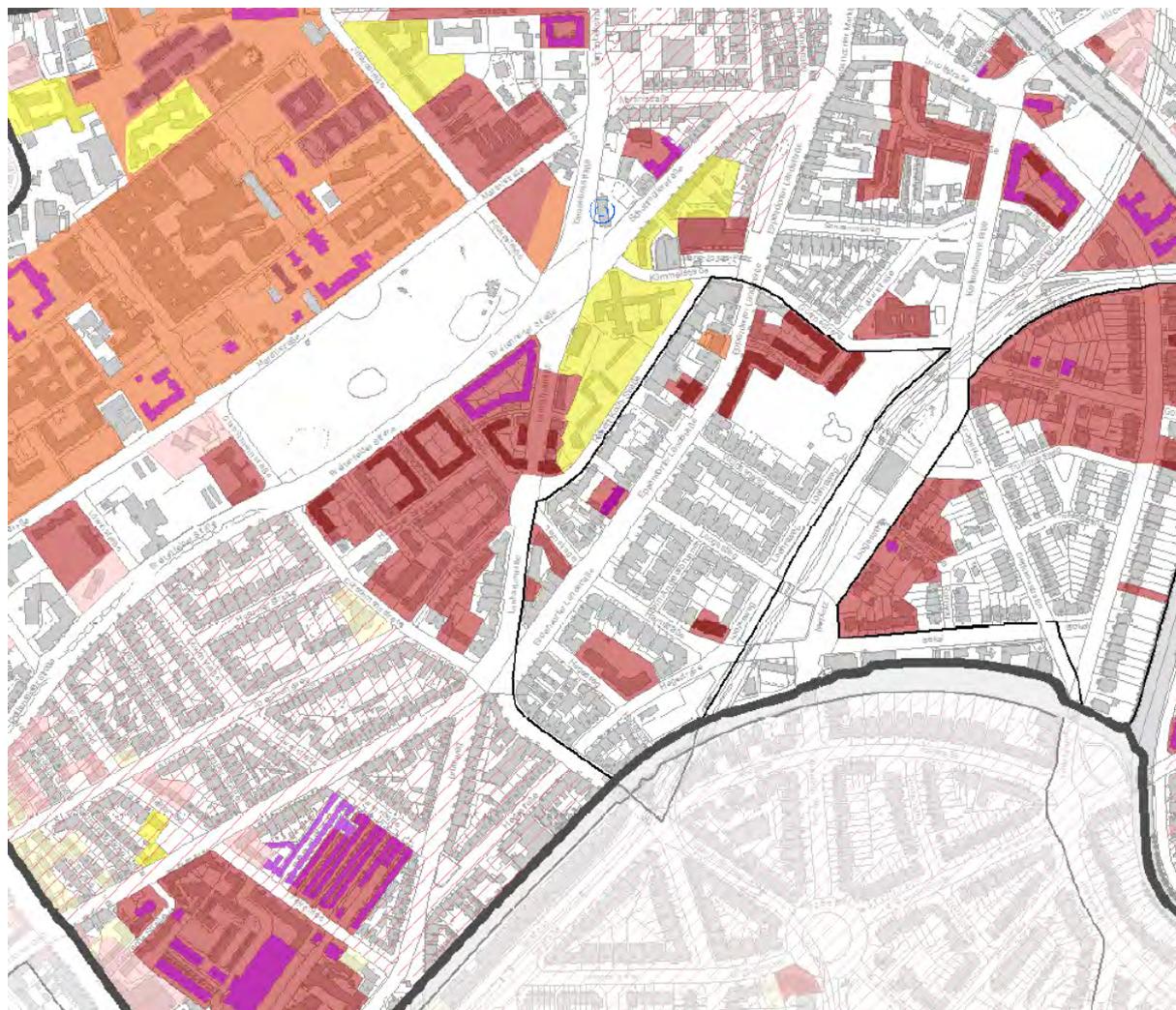


Abb. 17: Auszug Backsteinkartierung (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2014)

Durch die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), im Speziellen dem § 60 HBauO – Verfahrensfreie Vorhaben – der Anlage 2 zur HBauO und dem § 61 HBauO – Vereinfachtes Verfahren – ist die Beteiligung der Verwaltung nicht mehr vorgesehen. Bauherren steht es frei, Fenster und Türen eigenverantwortlich austauschen, Dachgauben und Dacheinschnitte herzustellen sowie Außenwandverkleidungen oder Wärmedämmverbundsysteme an Gebäuden bis zu 7m Höhe antragsfrei zu installieren.

<sup>3</sup> Vgl. Baubehörde: Stadtbild Hamburg, Milieuschutzbericht, Milieugebiet Eppendorfer Landstraße.

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Insbesondere energetische Fassadensanierungen können die Gestaltung von Fassaden negativ verändern und damit unerwünschte Entwicklungen der Gebäudegestaltung befördern. Dies gilt insbesondere für die Backsteinfassaden der historischen Siedlungsbauten der 1920er/1930er Jahre und denen der Neubauten aus der Nachkriegszeit. Aber auch der Einbau nicht baustilgerechte Fenster und Türen sowie gestalterisch unverträglicher Dachausbauten verfremden das Erscheinungsbild maßgeblich. Die Festsetzungen des geltenden Planrechts sind zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz nicht geeignet. Dem Ziel, die besondere Eigenart des Erhaltungsgebiets zu bewahren, kann nur durch eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch Rechnung getragen werden, da durch sie ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet wird.

Die Städtebauliche Erhaltungsverordnung stellt einen Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer, insbesondere Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 100-1 veröffentlichten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) dar. Dieser ist hier vertretbar, da ein hinreichend starkes öffentliches Interesse an der Einführung des Genehmigungsvorbehalts und der Möglichkeit der Verhinderung des Rückbaus, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen besteht. Nur mit dem Instrument der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann in diesem Gebiet der Bestand mit seiner besonderen bauhistorischen und städtebaulichen Qualität erhalten und vor negativen gestalterischen Entwicklungen geschützt werden.

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

Eppendorf ist Hamburgs ältestes Dorf und wurde erstmals 1140 urkundlich erwähnt. Die ersten Bewohner waren Bauern mit Viehzucht und Ackerbau. Der historische Ursprung liegt heute am Rand des Stadtteils an der Grenze zu Winterhude: die evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Johannis, die im 12. Jahrhundert gegründet wurde. Eppendorf war von dort an mehrere Jahrhunderte in klösterlichem Besitz, das Patronatsrecht war dabei immer wieder umstritten und wechselte zwischen Harvestehude, Holstein und Pinneberg. Im Jahr 1832 ging Eppendorf in den Besitz der Stadt Hamburg über, ab 1872 galt es als Vorort der Stadt, 1894 wurde es offiziell ein Hamburger Stadtteil. Bereits 1860 war die Torsperre aufgehoben worden und trug damit wesentlich dazu bei, dass immer mehr Menschen nach Eppendorf zogen und der dörfliche Charakter verloren ging. Eppendorf etablierte sich früh als Wohnort für die wohlhabende Hamburger Bevölkerung. Aufgrund der Nähe zur Hamburger Innenstadt und der Lage an der Alster verbrachte sie die Sommer auf ihren stadtnahen Landsitzen in Eppendorf. Der heutige Stadtteil Hoheluft-Ost war lange ein Teil von Eppendorf und wurde erst 1951 eigenständiger Stadtteil, die Entwicklung ist daher sehr eng miteinander verwoben.<sup>4</sup>

Die Bebauung entwickelte sich zunächst um den alten Dorfkern bei St. Johannis herum, sowie im Bereich der Ludolfstraße und der Eppendorfer Landstraße. Der größte Entwicklungsschub erfolgte in der Zeit der Industrialisierung zwischen 1890 und dem Ersten Weltkrieg. In dieser Zeit vervierfachte sich die Bevölkerung und wuchs bis 1920 auf 84.000 Einwohner.<sup>5</sup> Die ältesten erhaltenen Häuser im Erhaltungsgebiet stammen aus dem 19. Jahrhundert. Dazu zählen beispielsweise die kleinen Villen und Terrassenhäuser am Schrammsweg (1890-1893), weitere kleine Stadthäuser an der Eppendorfer Landstraße und die Falkenried-Terrassen in Hoheluft-Ost. Letztere entstanden zwischen 1890 und 1903 und sind der größte zusammenhängende Bereich an Terrassenbauten aus dieser Zeit, der in Hamburg erhalten ist. Die Falkenried-Terrassen waren als Kleinwohnungen für die Arbeiter und Handwerker des nebenan gelegenen Betriebsbahnhofes und der Fahrzeugwerke Falkenried der Straßeneisenbahngesellschaft (1890-1892 errichtet) konzipiert. Zu der Zeit entstand außerdem westlich der Martinistraße, außerhalb des Erhaltungsgebietes, auf einem 55ha großen Areal das heutige Universitätsklinikum Eppendorf. In dem Zuge wurde auch der heutige Eppendorfer Park angelegt. Des Weiteren erfolgte 1892 die Verabschiedung des Bebauungsplangesetzes, mit dem die künftige Entwicklung der Stadtteile näher geregelt und die Hauptverkehrswege festgelegt wurden.<sup>6</sup> Das für das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung damals definierte Straßenraster ist bis heute noch in weiten Teilen erhalten. Ergänzt wurden weitere

---

<sup>4</sup> Vgl. Hipp, S. 392ff. sowie Medien Schubert Verlag, S. 5ff und S. 18.

<sup>5</sup> Vgl. Hipp, S. 392.

<sup>6</sup> Vgl. Medien Schubert Verlag, S. 82 und Hipp, S. 392ff.

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

kleinere Straßen, die die großen geschlossenen Baublöcke umfassen. Außerdem gab es Änderungen durch das gestiegene Verkehrsaufkommen und die dafür angepassten Straßenquerschnitte – dies betrifft insbesondere die Breitenfelder Straße/ Lenhartzstraße.

Von 1900 bis zum Ersten Weltkrieg gab es infolge des großen Bevölkerungswachstums gesteigerte Bauaktivitäten, die Grundstücke wurden immer höher und dichter bebaut. Es entstanden die typischen Hamburger Schlitzbauten. In Eppendorf waren sie von großen Wohnungen, prunkvollen Jugendstilfassaden und repräsentativen Hauseingängen und Treppenhäusern gekennzeichnet. Vorgärten geben den Gebäuden eine vorstädtische Lebensqualität. Diese sehr einheitliche, blockweise errichtete Gründerzeitbebauung entstand zunächst im südlichen Teil des Erhaltungsgebietes zwischen Abendrothsweg und Lehmweg. Zwischen 1904 und 1907 folgten die Quartiere an der Haynstraße und Beim Andreasbrunnen. Der Straßename Beim Andreasbrunnen erinnert an die Vorgeschichte des Geländes – so gab es dort zwischen 1824 und 1906 ein Kurhaus mit Mineralwasserangeboten und Garten, das von dem Kaufmann Georg Andreas Knauer eingerichtet worden war.<sup>7</sup> Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens in Eppendorf wurde immer mehr die Eppendorfer Landstraße – rundherum eröffneten zu Beginn des 20. Jahrhunderts Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Vergnügungsstätten.<sup>8</sup>

1909 wurde Fritz Schumacher Oberbaudirektor der Stadt Hamburg und prägte damit das Bild der Hansestadt maßgeblich. So wurde Backstein zunehmend als Gestaltungsmittel bei Gebäuden wiederentdeckt. Viele öffentliche Bauten gestaltete der Oberbaudirektor selbst – darunter das Holthusenbad an der Goernestraße. In den 1920er und 1930er Jahren wurden die letzten Grundstücke in Eppendorf, auf denen sich kleine Landhäuser befunden hatten, mit Geschosswohnungen bebaut. Obwohl die Gebäude in das Kleinwohnungsbauprogramm von Fritz Schumacher gehörten – so hatte er es in seinem „Werden einer Wohnstadt“ 1932 dargestellt – entstanden in Eppendorf keine Kleinwohnungen für Arbeiterfamilien. Stattdessen wurden Etagenhäuser mit Großwohnungen und hochwertigen Elementen aus glasiertem Klinker, Marmor oder Bronze in den Treppenhäusern errichtet. Gebaut wurde verstärkt im Stil des Reformwohnungsbaus. Dieser war von Sachlichkeit und Funktionalität geprägt, Fassadenmaterial war meist roter Backstein. Besonders gebrannte Steine, Backsteinreliefs und Figuren vervollständigten das prunkvolle Erscheinungsbild.

---

<sup>7</sup> Vgl. Hipp, S. 396

<sup>8</sup> Vgl. Medien Schubert Verlag, S. 31

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Ein herausragendes Beispiel hierfür ist das Gebäude in der Haynstraße 2-4, das 1923 von den Brüdern Hans und Oskar Gerson errichtet wurde. Besonders hervorzuheben ist das expressionistische Eingangsportal mit blau glasierten Klinkersteinen, das das Ischtar-Tor, eines der Stadttore Babylons, interpretiert. Auch die Fassaden sind reichhaltig verziert. Das Backsteinensemble an der Eppendorfer Landstraße, Goernestraße und Gustav-Leo-Straße wurde ebenfalls von Hans und Oskar Gerson entworfen.<sup>9</sup> Durch den Toreingang des Ensembles erreicht man den denkmalgeschützten Kellinghusens Park. Ursprünglich gehörte der Park zum Landsitz des ehemaligen Ersten Bürgermeisters Dr. Heinrich Kellinghusen. Dank eines neuen Bebauungsplans von Fritz Schumacher wurde der Garten zu einer öffentlichen Grünfläche. Die Umgestaltung erfolgte durch Otto Linne, Gartenbaudirektor Hamburgs von 1914 bis 1933. Durch den Verkauf der angrenzenden Grundstücke konnte der Erwerb des Kellinghusens Park 1929 finanziert werden.<sup>10</sup>

Weitere Geschosswohnungsbauten aus Klinker entstanden zu der Zeit auch an der Breitenfelder Straße: Nr. 68-70 wurde 1929 unter dem Architekten Ulrich Pierstoff erbaut, Nr. 76-78 im gleichen Jahr von Eickmann & Schröder sowie Nr. 80 wiederum von Hans und Oskar Gerson, bereits 1924/1925. Letzterer ist besonders auffällig durch die expressionistische Keramikplastiken des Bildhauers Ludwig Kunstmann an den Gebäudeecken sowie eindrucksvoll gestaltete Hauseingänge und Balkoneinfassungen aus blau glasierten Klinkern. Als letztes in der Reihe wurde zwischen 1933 und 1938 der Wohnblock in der Breitenfelder Straße 82ff. von dem Bauunternehmer Alfred Ruppert erbaut – er orientiert sich wieder stärker an älteren Bautraditionen.<sup>11</sup> Alfred Ruppert hatte bereits 1925 an der Kunhardtstraße den einzigen 1920er Jahre-Bau in Putzbauweise errichten lassen. Das Gebäude hatte für seine Errichtungszeit einen außergewöhnlichen Standard mit Küche und Bad sowie Balkonen zum Hof und Loggien zur Straße.<sup>12</sup>

Die Luftangriffe der Alliierten im Zweiten Weltkrieg 1942/1943 überstand Eppendorf verhältnismäßig unbeschadet, sodass ein Großteil der Vorkriegsbebauung erhalten blieb. Größere bauliche Veränderungen in der Nachkriegszeit gab es insbesondere durch großmaßstäbliche Verkehrsplanungen im Zuge des zunehmenden Autoverkehrs im 21. Jahrhundert – dies betraf insbesondere die Breitenfelder Straße, Ecke Lenhartzstraße/ Tarpenbekstraße. In diesem Bereich gab es auch die größten baulichen Veränderungen der Nachkriegszeit: So wurden mit dem Neubau des Bezirksamtes Hamburg-Nord und der daneben

---

<sup>9</sup> Vgl. Hipp, S. 396f.

<sup>10</sup> Vgl. Hamburg.de (Internetquelle)

<sup>11</sup> Vgl. Hipp, S. 396f.

<sup>12</sup> Vgl. Schubert, S. 209f.

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost** **- Entwurf Begründung -**

liegenden Schule in der Robert-Koch-Straße 15 größere Gebäudekomplexe mit öffentlicher Funktion errichtet. Das Bezirksamt entstand zwischen 1953 und 1959 nach den Plänen des Architekten Paul Seitz, dem damaligen Leiter des Hamburger Hochbauamtes. Es handelt sich damit um den ersten Verwaltungsbau in der Hansestadt, der von Paul Seitz errichtet wurde. Um 1955 erbaute er außerdem die damalige Bibliothek. Die Gebäude des Schulkomplexes wurden 1955/1956 von Gerhart Laage errichtet. Die heutige Grundschule St. Nikolai war damals der erste Neubau einer Hilfsschule, die Baukörper sind daher bewusst niedrig gehalten, haben kleine Klassenzimmer und weitere Nebenräume für Gruppenarbeiten. Auch heute spielen Inklusion, therapeutische Angebote und Barrierefreiheit eine große Rolle.<sup>13</sup> Sowohl das Bezirksamt als auch der Schulkomplex zeichnen sich durch einer Stahlbetonskelettkonstruktion sowie gelben Verblendstein aus und stehen unter Denkmalschutz.<sup>14</sup>

Ende 2018 wohnen in Eppendorf 24.868 Menschen auf 2,7 km<sup>2</sup>, in Hoheluft-Ost sind es 9.796 Menschen auf 0,6 km<sup>2</sup> <sup>15</sup>. Bis heute wird das Erhaltungsgebiet von einer großen Vielfalt an Gebäuden und Nutzungen dominiert. Die Eppendorfer Landstraße und angrenzende Bereiche stellen ein übergeordnetes Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum dar.

### **Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Gründerzeitbebauung**

- repräsentative Gebäude, meist Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bebauungsstruktur (Schlitzbauten), teils unterbrochen von einzelnen kleineren Stadthäusern, teils Terrassenhäuser
- Geschosswohnungsbauten meist fünf- bzw. sechsgeschossig, Stadthäuser zweigeschossig mit Staffel sowie dreigeschossige Terrassenhäuser
- meist hell verputzte Gebäude, teils auch mit hellroten bzw. gelblichen Klinkerelementen
- bei den Geschossbauten Balkone mit schmuckvollem Sockel und filigranen Metallgittern mit Verzierungen, bei den Stadthäusern ausladende abgesetzte Ständerker mit aufgesetztem Balkon
- vertikale Gliederungen durch verbindende Schmuckelemente sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade, die oft durch Schmuckgiebel gekrönt sind, Giebel sind vielfach als Schweifgiebel ausgebildet
- reichhaltige Fassadenverzierungen, häufig mit Figuren und Stuckornamenten
- aufwändig gestaltete Hauseingänge mit verzierten Portalen, teils farbig abgesetzt
- zumeist helle, teils auch dunkle, Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- Sattel- bzw. Mansarddächer, heute meist mit Gauben

---

<sup>13</sup> Grundschule St. Nikolai (Internetquelle)

<sup>14</sup> Vgl. Hipp, S. 397.

<sup>15</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Internetquelle)

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

- angelegte Vorgärten mit Einfriedungen

**Stilmerkmale und Gestaltungselemente der 1920er/1930er Jahre-Bebauung**

- repräsentative Gebäude als Geschosswohnungsbauten, geschlossene Bebauungsstruktur mit großzügigen Innenhöfen
- meist fünfgeschossig
- die Fassade ist meist von dunkelrotem Backstein gekennzeichnet, vereinzelt auch weiße Putzbauten
- vorrangig gemauerte Balkone, die die horizontale Gliederung der Fassade unterstreichen, zur Straße überwiegend als Loggien ausgebildet, die sich in die Vor- und Rücksprünge der Fassade einfügen
- vorrangig horizontale Fassadengliederung, die jedoch von vertikalen Gliederungselementen unterbrochen wird
- reichhaltige Fassadenverzierungen, häufig mit Klinkerreliefs, Figuren und Bänderungen
- aufwändig gestaltete Hauseingänge mit verzierten Eingangsportalen, teils farbig abgesetzt
- zumeist helle Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- Sattel- bzw. Mansarddächer, heute meist mit Gauben
- angelegte Vorgärten mit Einfriedungen

**Stilmerkmale und Gestaltungselemente der 1950er Jahre-Bebauung**

- öffentliche bzw. halböffentliche Gebäude, die als aufgelockerte, freistehende Bebauungsstruktur für sich stehen
- Schulgebäude: ein- bis zweigeschossig, Bezirksamt: meist sechsgeschossig
- die Fassade ist als gelber Verblendstein ausgeführt
- die Fassade ist durch die sichtbar gemachte Stahlbetonskelettkonstruktion sowohl vertikal, als auch horizontal gegliedert. Bei dem mehrgeschossigen Baukörper der Schule sowie beim Robert-Koch-Saal des Bezirksamtes dominieren vertikale Glaselemente in Verbindung mit der sichtbaren Konstruktion
- Auf Verzierungen wird weitgehend verzichtet, es dominieren die Konstruktionsdetails, Fensterbänder und Glassteine bei dem Gangsystem der Schule
- zumeist helle Fensterrahmen, die sich in hellgraue Stahlbetonkonstruktion einfügen
- Flachdächer

Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost  
- Entwurf Begründung -



Abb. 18: Kopfgebäude Falkenried-Terrassen

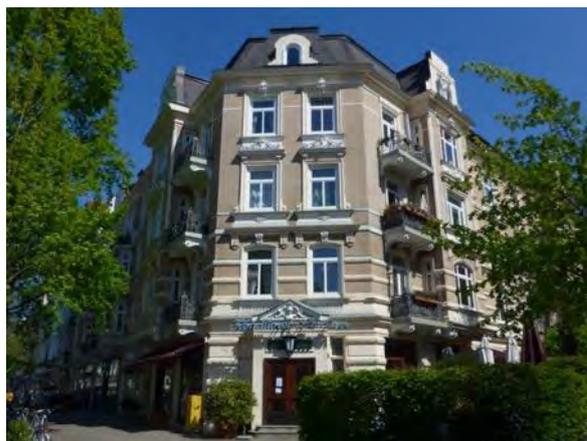


Abb. 19: Repräsentatives Eckgebäude



Abb. 20: Kleine Gründerzeit-Villa



Abb. 21: Kellinghusens Park



Abb. 22: 1920er Jahre-Gebäude Kunhardtstraße



Abb. 23: Reformarchitektur Curschmannstraße

## **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 Satz 1 Nr. 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.

Es wurde berücksichtigt, dass die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung – neben den bereits durch das geltende Planrecht eingetretenen Beschränkungen – einen Eingriff in das Eigentumsrecht bzw. die Baufreiheit gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes darstellt. Auf Grund des öffentlichen Interesses an dem Erhalt der beschriebenen baulichen Anlagen wird dieser Eingriff jedoch für vertretbar gehalten.

### **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 und nachgewiesen nicht durch die Erträge gedeckt werden können. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Absatz 1

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Eppendorf/ Hoheluft-Ost**  
**- Entwurf Begründung -**

Nr. 4 des Baugesetzbuchs steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

## **5. Literatur und Quellen**

### **Primärliteratur**

- Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg von 1985
- Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142), Auszug für den Bezirk Hamburg-Nord, Stand: 26.02.2020

### **Sekundärliteratur**

- Hipp, Hermann: Freie und Hansestadt Hamburg - Geschichte, Kultur u. Stadtbaukunst an Elbe u. Alster; Köln 1989
- Medien-Verlag Schubert (Hrsg.): Eppendorf im Wandel in alten und neuen Bildern, mit Beiträgen von Uwe Schubert und Dr. Jürgen Ehlers; Hamburg 1991
- Schubert, Dirk: Wohnen in Hamburg: ein Stadtführer zu 111 ausgewählten Beispielen; Hamburg 1989

### **Internetquellen**

- Hamburg.de: Kellinghusens Park: [www.hamburg.de/parkanlagen/3067064/kellinghusens-park/](http://www.hamburg.de/parkanlagen/3067064/kellinghusens-park/) (Zugriff 27.04.2020)
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Stadtteilprofile: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de) (Zugriff 28.02.2020 sowie 04.05.2020)
- CoSI Cockpit Städtische Infrastrukturen (Zugriff 29.04.2020)
- Grundschule St. Nikolai: Inklusion: [stnikolaischule.hamburg.de/inklusion-2/](http://stnikolaischule.hamburg.de/inklusion-2/) (Zugriff 27.04.2020)

### **Karten und Luftbild**

- sofern nicht angegeben: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung / Archiv Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- Fotos: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung