

## **Begründung**

### **zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Altona – Altstadt für das Gebiet zwischen den Straßen Wohlers Allee, Stresemannstraße, Bernstorffstraße und Thadenstraße**

Entwurf, Stand: 05.Oktober 2018

Das Bezirksamt Altona beschließt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), für das Gebiet zwischen den Straßen Wohlers Allee, Stresemannstraße, Bernstorffstraße und Thadenstraße im Stadtteil Altona-Altstadt eine Erhaltungsverordnung aufzustellen.

#### **1 Räumliche Ausdehnung und geltendes Planrecht**

Das Erhaltungsgebiet im Bezirk Altona, Stadtteil Altona-Altstadt, Gemarkung Altona-Nord, Ortsteil 206, wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 989, Ostgrenze des Flurstücks 989, Nordgrenze des Flurstücks 990, Ostgrenzen der Flurstücke 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, Nordgrenzen der Flurstücke 999, 958, 959, Westgrenzen der Flurstücke 959, 961, 962, 963, 2263, Nordgrenze des Flurstücks 2263, Westgrenze des Flurstücks 2263, Nordgrenze des Flurstücks 2263, Ostgrenze des Flurstücks 2263, Nordgrenze des Flurstücks 2263, Ostgrenze des Flurstücks 2263, Nordgrenze des Flurstücks 2261, Westgrenze des Flurstücks 965, Nordgrenzen der Flurstücke 965, 966, Ostgrenze des Flurstücks 966, Nordgrenzen der Flurstücke 967, 968, Nordwestgrenze des Flurstücks 970, Nordgrenze des Flurstücks 970, über das Flurstück 954 (Mistralstraße), Ostgrenze des Flurstücks 954 (Mistralstraße), Nordgrenze des Flurstücks 2295, Ostgrenze des Flurstücks 2295, Nordgrenze des Flurstücks 874, Ostgrenze des Flurstücks 874, Nordgrenze des Flurstücks 872, Westgrenzen der Flurstücke 872, 1782, Nordostgrenze des Flurstücks 1782, Westgrenzen der Flurstücke 870, 869, 868, 867, Nordgrenze des Flurstücks 867, Ostgrenze des Flurstücks 867, Südgrenze des Flurstücks 867, Ostgrenzen der Flurstücke 868, 869, 870, 1782, Nordgrenze des Flurstücks 872, Ostgrenze des Flurstücks 872, Südgrenze des Flurstücks 872, Ostgrenzen der Flurstücke 1884, 2239, 2308, Nordgrenze des Flurstücks 878, Ostgrenzen der Flurstücke 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 892, 893, 1949, 896, 897, 898, die Südostgrenze des Flurstücks 898, Südgrenzen der Flurstücke 898, 899, 900, 901, 887, 2002, 2240, 905, 2242, 2309, 1882, 908, 914, 915, 916, 917, 918, 919, die Südwestgrenze und Westgrenze des Flurstücks 919, die Westgrenzen der Flurstücke 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 931, 932, 934, 935, 936, 2291, 2301, 940, 941, 2220, 1789, 944, über das Flurstück 956 (Dohrnweg), Westgrenzen der Flurstücke 1003, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995, 994, 993, 992, 991, 990, 989 der Gemarkung Altona-Nord (Bezirk Altona, Ortsteil 206).

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

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt sämtliche Flächen im Geltungsbereich dieser Erhaltungsverordnung als Wohnbauflächen dar.

### 1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und für die Stresemannstraße das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Das Plangebiet ist mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet und grenzt im Süden und Westen an die „Landschaftsachse“ Altona an. Eine „Grüne Wegeverbindung“ durch das Plangebiet verbindet den Wohlers Park als Bestandteil der Landschaftsachse bzw. des Grünzugs Neu Altona mit den Freiflächen und Parkanlagen des 1. Grünen Rings (Wallanlagen) um dem Innenstadtkern im Osten.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### 1.3 Bestehendes verbindliches Planrecht

Entlang der Stresemannstraße gilt der Teilbebauungsplan 84 Blatt 2, festgesetzt am 21.09.1954. Der Teilbebauungsplan 84 setzt im Bereich des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 42 Metern für die Stresemannstraße fest, wodurch eine Ausdehnung der Verkehrsfläche der Stresemannstraße auf die südlich angrenzenden Flurstücke festgesetzt wird.

Für den übrigen nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches dieser Erhaltungsverordnung zwischen Wohlers Allee, Stresemannstraße, und Bernstorffstraße über den Dohrnweg sowie für die Flurstücke 893, 892, 888, den östlich an die Bernstorffstraße angrenzenden Teil von Flurstück 887 und Flurstück 886, gilt der Baustufenplan Altona-Altstadt, festgestellt am 14.01.1955 (1. Änderung am 29.03.1955). Der Baustufenplan setzt das oben beschriebene Gebiet als „viergeschossiges geschlossenes Wohngebiet“ („W IV g“) fest. Der Paulsenplatz innerhalb dieses Teilbereichs ist als „Außengebiet, Grünflächen öffentlicher Art“ ausgewiesen. Die Straßenflächen der Stresemannstraße (ausgeweitet auf die angrenzenden Flurstücke südlich der Straße), Wohlers Allee, Bernstorffstraße, Dohrnstraße und Stiftstraße setzt der Baustufenplan als „Außengebiet, Verkehrsflächen“ fest.

Für den Teilbereich südlich Dohrnweg und Paulsenplatz zwischen Bernstorffstraße, Thadenstraße und Wohlers Allee (mit Ausnahme der Flurstücke 893, 892, 888, des östlich an die Bernstorffstraße angrenzenden Teils von Flurstück 887 und Flurstück 886) gilt der Durchführungsplan 441, festgestellt am 14.10.1960. Dieser Durchführungsplan setzt Folgendes für den Teilbereich fest: Flächen für besondere Zwecke (Altenheim, Kirche, Schule, Stift), Wohngebiete in überwiegend viergeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudetiefe von 12 Metern, vereinzelt eine achtgeschossige geschlossene Bauweise an der Wohlers Allee mit einer maximalen Gebäudetiefe von 12 Metern, eingeschossige geschlossene Bauweise für Läden sowie zwei- bis dreigeschossige geschlossene Geschäftsgebiete mit einer maximalen Gebäudetiefe von 15 bzw. 19 Metern.

Weiterhin werden Grün- und Erholungsflächen sowie unbebaubare Flächen in Form eines Gürtels zwischen Wohlers Allee und Bernstorffstraße festgesetzt.

### 1.4 Denkmalschutz

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich ist geprägt durch eine Bebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende und zum Teil aus dem 19. Jahrhundert. Viele Gebäude aus dieser Zeit sind denkmalgeschützt. Insbesondere das städtebauliche Bild um den Paulsenplatz ist geprägt durch eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden.

Im Bereich dieser Erhaltungsverordnung befinden sich die folgenden Denkmäler:

- Baudenkmal Wohlers Allee 62: Etagenhaus um 1860 errichtet, Architekt: unbekannt.
- Baudenkmal Wohlers Allee 44/ Dohrnweg 4: Etagenhaus errichtet in dem Jahr 1885, Entwurf des Architekten Johannes Martin Friedrich Grotjan.
- Ensemble Wohlers Allee 16-18: Errichtet in den Jahren 1879 – 1880, Architekt: unbekannt.
- Baudenkmal Wohlers Allee 2: Etagenhaus errichtet in den Jahren 1867 - 1868, Architekt: unbekannt.
- Ensemble Thadenstraße 134, 134a-e, Wohlers Allee 20 a-c, 22, Levy's Passage: Entwurf des Architekten Julius Hartick, errichtet in den Jahren 1879 - 1880 als Wohnpassage.
- Ensemble Thadenstraße 120, Joseph-Leja-Stift, Thadenstraße 120, Haus 1 und 2: Entwurf des Architekten Gustav Otte, errichtet 1884.
- Ensemble Thadenstraße 96, 100, 104, 108, 108 a-b, 110, 110 a-b, 114, 116, 118: Entwürfe von den Architekten Adolf Karnatz und Glocke & Götsch, sowie von unbekanntem Architekten, errichtet in den Jahren 1873 - 1903.
- Ensemble Bernstorffstraße 121, 125/ 127, 129, 131, 133/ 135/ 137, 139, 141: Errichtet in den Jahren um 1860, Architekten: unbekannt.
- Baudenkmal Bernstorffstraße 143: Etagenhaus, errichtet in den Jahren 1865 – 1866, Architekt: unbekannt.
- Ensemble Bernstorffstraße 145, Reventlow-Stift, Wohnstift mit vier erhaltenen historischen Stiftsgebäuden: Entwurf des Architekten Albert Winkler (vermutl.), errichtet in den Jahren 1882 - 1894.
- Ensemble Bernstorffstraße 149, 151, 153, 155, 157, 159: Entwurf des Architekten Gustav Otte, errichtet in den Jahren 1886 – 1889.
- Ensemble Dohrnweg 1-5, Paulsenplatz 3-12, Mistralstraße 7-9, 2-8, Stresemannstraße 66-68a: Entwurf der Architekten Adolf Schaar, Cäsar L. Hintzpeter, Julius Hartick, Plath & Thielbart und Wilhelm Krümcken, errichtet in den Jahren 1891 - 1892.

- Baudenkmal Dohrnweg 8a: Kirche St. Theresien errichtet in den Jahren 1890 - 1938 Entwurf der Architekten Albert Winkler und Johann Kamps.

## 2 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Das zu erhaltende Gebiet östlich der Wohlers Allee befindet sich im Stadtteil Altona-Altstadt zwischen den beliebten Szenevierteln St. Pauli und Sternschanze. Durch diese exponierte, zentrale Lage im Bezirk Altona herrscht ein anhaltender Veränderungsdruck auf das gemischt genutzte Quartier.

Der Ortsbildprägende Charakter des Quartiers ist durch eine noch weitgehend erhaltene, zum größten Teil gründerzeitliche Bebauung mit Stadthäusern, villenähnlichen Gebäuden und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die den Bereich vorwiegend prägende gründerzeitliche Bebauungsstruktur stellt ein für Altona-Altstadt ortstypisches Siedlungsbild von besonderer städtebaulicher Bedeutung dar. Darüber hinaus befinden sich in den rückwärtigen Bereichen historische Bauten wie die St. Theresien Kirche, das Reventlow-Stift, das Joseph-Leja-Stift sowie ein Gewerbehof.

Durch diese Erhaltungsverordnung sollen bauliche Veränderungen, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und die besondere städtebauliche Eigenart des Milieugebiets nachhaltig negativ beeinflussen, vermieden werden. Durch den oben beschriebenen Veränderungsdruck aufgrund der Lage im städtischen Kontext Hamburgs werden vermehrt ein- bis zweigeschossige gründerzeitliche Villen und Mehrfamilienhäuser im Rahmen verfahrensfreier Abbruchvorhaben nach § 60 HBauO abgebrochen und durch sich nicht in das Milieu einfügende Neubauten ersetzt. Zudem werden milieufremde, sich nicht einfügende Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbau sowie Aufstockungsmaßnahmen an der historischen, milieuprägenden Bausubstanz durchgeführt, welche ihr ursprüngliches Erscheinungsbild negativ verändert. Diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass die historische Bausubstanz nach und nach durch sich nicht in die Typologie des Milieugebiets einfügende Mehrfamilienhäuser ersetzt wird und die heterogene Höhenentwicklung abgelöst wird. Der das gesamte Quartier bisher charakterisierende, heterogene Maßstab der gründerzeitlichen Gebäude geht somit nach und nach verloren und kann mit den zur Verfügung stehenden Mitteln des Baurechts nicht erhalten werden.

Mit der Feststellung eines Erhaltungsgebiets nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs sollen für dieses Milieugebiet verbesserte Möglichkeiten des Milieu- und Ensembleschutzes zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets geschaffen werden. Um den gebietsprägenden Charakter zu bewahren, sind in der Folge bauliche Veränderungen stärker als bisher einer Bewertung hinsichtlich ihrer Einfügung in das bestehende städtebauliche Umfeld zu unterziehen. Mit der Verordnung sollen insbesondere Genehmigungen für Veränderungen, die das vorherrschende Erscheinungsbild gefährden oder beeinträchtigen würden, versagt werden können.

Dem Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart dieses Gebiets zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln, kann ausschließlich durch eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden, da durch sie ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie für die Errichtung neuer baulicher Anlagen begründet wird.

### **3 Abgrenzung des Erhaltungsgebiets Wohlers Allee**

#### **3.1 Lage und Umgebung**

Das Erhaltungsgebiet erstreckt sich östlich der Wohlers Allee und umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Es beinhaltet 112 Grundstückspartellen mit Bebauung. Davon befinden sich 96 Partellen straßenseitig und 16 Grundstücke innenliegend. Zwei der innenliegenden Grundstücke sind über eine sogenannte Pfeifenstielerschließung mit der jeweils nächstgelegenen Straße verbunden.

Das Gebiet ist gemischt genutzt, Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen prägen allerdings den Gebietscharakter. Die gewerblichen Nutzungen, abgesehen von dem historischen Gewerbehof an der Bernstorffstraße und einzelnen Baukörpern, befinden sich in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude.

Die Gebäude befinden sich in den meisten Fällen direkt an der straßenseitigen Grenze des Flurstücks. Lediglich im Bereich der Wohlers Allee treten nahezu alle, entlang der Thadenstraße und der Bernstorffstraße jeweils ein Gebäude, von der Grundstücksgrenze zurück und bilden so eine Vorgartenzone aus.

Nach Westen begründet sich die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets durch den Wohlers Park, der auf nahezu voller Nord-Süd-Ausdehnung an die Straße Wohlers Allee angrenzt. Diese Freiraumstruktur stellt eine folgerichtige Abgrenzung des Erhaltungsgebiets nach Westen dar. Im Norden wird das Gebiet durch den Erweiterungsbedarf der Verkehrsflächen der Stresemannstraße definiert, der im bestehenden Teilbebauungsplan 84 festgesetzt wird. Durch diese planerisch immer noch vorgesehene Erweiterung der Stresemannstraße werden die Südgrenzen der südlich an sie angrenzenden Grundstücke als nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs gewählt. Entlang der Stresemannstraße wurden die historischen Strukturen in den letzten zwanzig Jahren bereits in weiten Teilen durch neue Gebäude abgelöst, die auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem Teilbebauungsplan 84 zurücktreten. Die vorderen Grundstücksbereiche entlang der Stresemannstraße gehören bereits in das Grundvermögen der Freien- und Hansestadt Hamburg.

Nach Osten wird der Geltungsbereich durch die Bernstorffstraße begrenzt. Östlich der Bernstorffstraße befinden sich ebenfalls geschlossene Bebauungsstrukturen, allerdings in kleinteiligeren Blöcken und mit abweichenden Baualtersklassen. An diesen städtebaulichen Strukturen ist eine deutlich andere städtebauliche Konzeption ablesbar, die die Abtrennung des Geltungsbereichs dieser Erhaltungsverordnung entlang der Bernstorffstraße rechtfertigen.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Thadenstraße begrenzt. Südlich der Thadenstraße befinden sich mit einem großen Schulgelände sowie Wohngebäuden aus der Nachkriegszeit deutlich abweichende Strukturen und Funktionen. Daher erfolgt hier die Abgrenzung nach Süden.

#### **3.2 Zusammensetzung des Erhaltungsgebiets**

Die städtebauliche Einzigartigkeit und besonders schützenswerte Eigenart des Erhaltungsgebiets geht auf seine teilweise sehr heterogenen baulichen Strukturen aus der Gründerzeit am Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts zurück. Als intaktes Ensemble steht der Geltungsbereich dieser Erhaltungsverordnung exemplarisch für die baugeschichtliche Entwicklung im Stadtteil Altona-Altstadt. Das Quartier mit seinem kleinstädtischen

## Anlage 2

### Begründung zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Altona – Wohlers Allee (Entwurf)

lichen Milieu ist im zweiten Weltkrieg nahezu unbeschädigt geblieben und auch durch spätere Sanierungsmaßnahmen nicht betroffen gewesen. Daher findet man hier noch die für die Gründerzeit typische Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie Straßenrand- und Hofbebauung. Der Straßenblock ist hierbei ungewöhnlich groß. Dies geht auf eine Nutzung des Innenbereichs als stadtnahes Gartenland bis in die frühe Gründerzeit zurück, so dass zunächst nur der Blockrand bebaut wurde.

Das Gebiet ist mehrheitlich durch erhaltenswürdige Bausubstanz geprägt. Teilweise wird die Bebauung allerdings durch Gebäude aus den vergangenen fünfzig Jahren ergänzt. Mit der Levy's Passage, den Stiftsbauten und der Bebauung um den Paulsenplatz befinden sich drei denkmalgeschützte Ensemble innerhalb des Geltungsbereichs, die sich durch ihre besonderen Strukturen auszeichnen.

Der Geltungsbereich lässt sich in sechs Teilbereiche gliedern, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur unterscheiden. Ihre Lage zueinander erzeugt in dem Quartier eine eigene besondere und historisch wertvolle heterogene Struktur.

	<b>Straßen</b>	<b>Baujahre</b>	<b>Nutzungen</b>	<b>Anzahl der Vollgeschosse (VG)</b>
<b>1</b>	Mistralstraße Paulsenplatz Dohnweg Wohlers Allee Thadenstraße Bernstorffstraße	Mistralstr., Paulsenplatz, Dohnweg & Bernstorffstr.: fast ausschließlich Gründerzeit (1850 - 1919) Thadenstr.: überwiegend Gründerzeit (1850 - 1919), einzelne Gebäude aus den Jahren 1960 - 1979; Wohlers Allee: überwiegend 1940 - 1959	Wohnen, im Bereich Thadenstraße / Wohlers Allee teilweise mit Gewerbe im EG	Mistralstr., Paulsenplatz, Dornweg & Bernstorffstr.: überwiegend 5 VG, vereinzelt 3 - 4 VG; Thadenstr. & Wohlers Allee: überwiegend 3 - 4 VG, vereinzelt und teilw. im Hinterhof 1 - 2 VG
<b>2</b>	Wohlers Allee	nördl. Dohnweg: überwiegend Gründerzeit (1850 - 1919) südl. Dohnweg: überwiegend 1900 - 1959	Wohnen, vereinzelt Sonderwohnen / Seniorenwohnen	überwiegend 2 - 3 VG, vereinzelt 1 und 5 VG
<b>3</b>	Bernstorffstraße	Nord: überwiegend Gründerzeit (1850 - 1919); Süd: Bernstorffstr. überwie- gend Neubauten (2000 bis heute), Thadenstraße überwiegend Gründerzeit (1850 - 1899)	Nord: Wohnen teilweise mit Gewerbe im EG, Süd: Gewerbe, Wohnen teilweise mit Gewerbe im EG	Nord: überwiegend 2 VG; Süd: überwiegend 3 - 4 VG
<b>4</b>	Wohlers Allee	1850 - 1899	Wohnen	Straße: 4 und 5 VG, Hinterhof: 2 VG
<b>5</b>	Thadenstraße Bernstorffstraße	überwiegend Gründerzeit (1850 - 1899) und Neubauten (2000 bis heute), ergänzt durch Gebäude aus den 1940er/1950er Jahren	überwiegend Sonder- wohnen / Senioren- wohnen, ergänzt durch Kirche, Kita und Schule	Thadenstr.: überwiegend 3 - 4 VG, zusätzlich 1 VG Bernstorffstr.: überwiegend 1 - 2 VG, Hinterhof 4 VG
<b>6</b>	Bernstorffstraße	überwiegend 1920 - 1939	Gewerbe	überwiegend 2 VG

#### Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 erstreckt sich über den größten Teil des Geltungsbereichs. Er weist den für die Gründerzeit typischen Geschosswohnungsbau auf, der durch seine geschlossene Bauweise zusammenhängende Blöcke zu den Erschließungsstraßen ausbildet. Im nördlichen Bereich der Bernstorffstraße, des Paulsenplatzes, der Mistralstraße und teilweise dem Dohrnweg befinden sich die größten zusammenhängenden Strukturen dieses Gebietstyps.

Die Gebäude sind straßenbegleitend unmittelbar an die Flurstücksgrenzen zur Straße gebaut, sodass das Straßenbild durch den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau maßgeblich bestimmt wird. Der Anteil an gründerzeitlichen Bauten überwiegt deutlich, nur vereinzelt finden sich Gebäude aus den letzten 50 Jahren. Die neueren Gebäude greifen die Flucht des historischen Gebäudebestandes auf. Innerhalb des historisch entstandenen Baublocks befinden sich großzügige Innenhöfe. Diese wurden einerseits teilweise in den letzten Jahren mit Wohnungsbau nachverdichtet und andererseits lassen sich hier auch noch kleinere Gewerbehöfe sowie die historischen bedeutsamen Ensembles der Levy's Passage und der Stiftsbauten finden, die aufgrund ihrer besonderen Struktur eigene Teilbereiche bilden.

#### *Paulsenplatz*

Der Paulsenplatz wurde zur Erschließung des Blockinnenbereichs zwischen Stresemannstraße, Wohlers Allee und Bernstorffstraße 1891 angelegt. Aus dieser Zeit stammt auch noch mehrheitlich die Bebauung, die den Platz damals nur von drei Seiten einfasste. Durch die Intaktheit der ursprünglichen Bebauung um den Paulsenplatz können die Gebäude als eins der bedeutendsten Hamburger Ensembles aus der wilhelminischen Epoche gesehen werden. Die Fassaden sind im Detail sehr variationsreich ausgestaltet und weisen als gemeinsames, gestalterisches Element ein durchlaufendes Traufgesims, Wandflächen aus Maschineziegeln und Stuckgliederungen im Renaissancestil auf.

Mit der Entwicklung des Paulsenplatzes und der angrenzenden Bebauung wurde 1891 der Versuch unternommen, gehobenes, bürgerliches Wohnen in diesem Bereich zu etablieren. Zu diesem Zweck wurden Grundbucheintragungen vorgenommen, durch die privatrechtlich gesichert wurde, dass nur Wohnungen mit mindestens vier Zimmern gebaut werden durften.

#### Teilbereich 2

Die Grundstücke entlang der Wohlers Allee sind überwiegend mit gründerzeitlichen Villen bebaut, die in einem geringen Abstand zueinanderstehen und nur den sogenannten Bauwich zur Grundstücksgrenze berücksichtigen. Teilweise wurde auch in geschlossener Bauweise gebaut, sodass sich reihenhausartige Strukturen ergeben. Bis auf einige Ausnahmen entsteht in diesem Teilbereich 2 entlang der Wohlers Allee eine Abfolge von „Townhouses“ und Villen aus der Gründerzeit. Die Gebäude stehen alle in einer Flucht, sodass eine sehr homogene Vorgartenzone entsteht, die gebietsprägend für den Teilbereich 2 entlang der Wohlers Allee ist. Die Vorgärten sind durch ihre auf ein Minimum reduzierten Erschließungsflächen durchgehend gärtnerisch angelegt. Sie werden zur Straße durch niedrige Hecken, Mauern oder Zäune eingefasst. Die dominierende Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach in Verbindung mit den historischen Bautypologien (Villen und „Townhouses“) gibt der Wohlers Allee einen sehr hochwertigen und durchgrünten Charakter, der sich deutlich von den anderen Teilbereichen abhebt. Vereinzelt finden sich Gebäude aus den 1960er-2000er Jahren. Durch die Aufnahme der städtebaulichen Flucht und die Ausbildung von ebenfalls

grünen Vorgartenzonen fügen sie sich einerseits in das städtebauliche Bild ein, stechen allerdings durch eine abweichende Anzahl von vier Vollgeschossen aus dem einheitlichen Bild deutlich hervor. Ein Problem stellen hier im Besonderen die unmaßstäblichen, milieufremden Dachaufbauten (Gauben, Aufstockungen) mit Veränderungen des Dachstuhls und der Traufkante sowie, milieufremde Materialien dar, welche keinen Bezug zum baulichen Kontext aufnehmen.

Die noch bestehenden gebietsprägend gründerzeitlichen Gebäude sollten erhalten bleiben, eine bauliche Weiterentwicklung muss sich hier im Besonderen sensibel ins städtebauliche prägende Milieu und in den baulichen Kontext einfügen.

#### Teilbereich 3

Dieser Teilbereich entlang der Bernstorffstraße wird geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude aus der frühen Gründerzeit. Besonders prägend ist die Hauszeile Bernstorffstraße 121-141, die heute mit ihren in den öffentlichen Straßenraum vorspringenden Haustreppen und einfachen Putzgliederungen für die frühe Gründerzeit und die Nutzung des Blockinnenbereichs als stadtnahes Gartenland stehen. Hier wird das kleinbürgerliche Leben der frühindustriellen Phase widergespiegelt. Unterbrochen wird dieses Erscheinungsbild durch Neubauten aus den letzten 20 Jahren, die viergeschossig ausgebildet wurden und deren Fassaden durch Glas dominiert werden. Insbesondere in diesem Teilbereich ist der Veränderungsdruck auf das gesamte Gebiet deutlich erkennbar. Obwohl die Baufluchten eingehalten wurden, ist der prägende Charakter teilweise nicht mehr klar ablesbar. Die noch bestehenden gebietsprägend gründerzeitlichen Gebäude sollten erhalten bleiben, eine bauliche Weiterentwicklung muss sich hier im Besonderen sensibel ins städtebauliche prägende Milieu und in den baulichen Kontext einfügen.

#### Teilbereich 4

Die Levy's Passage verbindet die Gebäude Wohlers Allee 20 und Thadenstraße 134 mit zwei T-förmig aufeinanderstoßenden Gassen. Zu den Straßen wird die zweigeschossige Passage durch jeweils viergeschossige Wohnbauten, die sich in den umliegenden Blockrand einfügen, abgeschlossen. Durch einen Rundbogen zu beiden Straßen erreicht man die Passage mit ihrer halböffentlichen Erschließungsstraße. Die innenliegenden Gebäude bilden zwei Zeilen mit je zwei Geschossen und Mansarddächern aus. Die Passage wurde 1879-1880 von dem Bauherrn Simon Elias Levy durch den Architekten Julius Hartick aufwendig errichtet. Durch den Aufwand ist die Wohnqualität in den rückwärtigen Terrassenhäusern als gleichwertig mit den Torhäusern zu betrachten, welches für die damalige Zeit als ungewöhnlich zu betrachten ist. Die Passage ist bis hin zu den Pflastern der Gasse im Original erhalten. Die hier angewendete Baugattung ist in Hamburg nur noch selten anzutreffen und daher in besonderer Weise schützenswert.

#### Teilbereich 5

Der Teilbereich fünf umfasst die im Blockinnenbereich liegenden sozialen Nutzungen, die im äußeren Erscheinungsbild des Blocks kaum wahrnehmbar, aber gleichzeitig prägend für den sozialen Charakter des Quartiers sind. Zu diesen Nutzungen gehören die St. Theresien Kirche mit ihren dazugehörigen sozialen Einrichtungen, das Reventlow-Stift, dass von Pflegen und Wohnen betrieben wird, das Leja-Stift sowie zwei Schulen.



Die Kirche St. Theresien wurde 1890 errichtet. In den letzten fünfzig Jahren wurden diverse Anbauten und Ergänzungen realisiert, um die sozialen Einrichtungen im Umfeld der Kirche unterbringen zu können. Durch diese baulichen Maßnahmen tritt die Kirche in der Wahrnehmung zurück und nimmt eine untergeordnete Rolle im städtischen Kontext ein. Dennoch ist sie von historischer Bedeutung, da sich im Kontext der Kirche nach und nach die dazu gehörigen sozialen Einrichtungen ansiedelten. Zur Kirche St. Theresien gehört heute auch eine der Schulen. Die Gebäude wurden in den 2000ern neu errichtet.

Die Stiftsbauten des ehemaligen Alten- und Armenstifts, gegründet vom Grafen Christian Detlef von Reventlow wurden 1892 errichtet<sup>1</sup> und werden noch heute für serviceorientierte Seniorenwohnungen genutzt. 2007 wurden durch einige bauliche Maßnahmen die noch bestehenden historischen Stiftsbauten ergänzt und die städtebaulichen Strukturen wiederhergestellt, sodass die im Blockinnenbereich liegenden Zeilen heute wieder Hofstrukturen ausbilden. Darüber hinaus wurden eigenständige Gebäude errichtet, in den sich Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen befinden.

Nördlich des Reventlow-Stifts befindet sich eine öffentliche Ganztageschule der Freien- und Hansestadt, die 1930 errichtet und in den letzten 50 Jahren immer wieder durch Anbauten dem aktuellen Bedarf angepasst wurde.

Mit dem Leja-Stift wurde bereits 1884 ein jüdisches Stift für Bedürftige an der Thadenstraße errichtet, es wird bis heute als Wohnheim genutzt.

### Teilbereich 6

Der Teilbereich sechs beschreibt einen 1920 entstandenen Gewerbehof im rückwärtigen Bereich der Bernstorffstraße. Hier war früher der Betriebshof der Altonaer & Northwestern Tramways Co. Ltd. (Pferdebahn) ansässig. Aus dem Jahr 1920 sind heute noch zwei Gebäude erhalten, die das Erscheinungsbild des Gewerbehofs prägen. In den ehemaligen Verwaltungsgebäuden, Remisen und Stallungen sind heute gewerbliche und kreative Nutzungen untergebracht. Von 1950 bis heute wurden immer wieder bauliche Maßnahmen im Bereich des Gewerbehofs durchgeführt, um den Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden. Dennoch stellen die ehemaligen Gebäude Remisen und Stallungen des alten Betriebshof der Altonaer & Northwestern Tramways Co. Ltd. (Pferdebahn) eines der letzten baulichen Zeitzeugen des Industriezeitalters im Stadtteil Altona-Altstadt dar.

## **4 Stadtbauliche Bedeutung des Erhaltungsgebiets**

### **4.1 Historische und bauliche Entwicklung**

Die baulichen Strukturen innerhalb des Plangebiets basieren auf dem Stadterweiterungsplan des Altonaer Bürgermeisters Carl Heinrich Behn, der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Straßennetz zur Erweiterung Altonas nach Norden entwarf.

In den darauffolgenden dreißig bis vierzig Jahren entwickelte sich die bis heute bestehende Bebauungsstruktur innerhalb des vorgegebenen Straßennetzes so dass das damals entworfene Straßennetz zwischen der Max-Brauer-Allee und der Holstenstraße noch heute klar ablesbar ist.

---

<sup>1</sup> Stadtteilarchiv Ottensen: Christian-Detlev von Reventlow

Das Erhaltungsgebiet Wohlers Allee steht somit zum einen für die Stadterweiterung Altonas nach Norden und damit für diese aus bauhistorischer Sicht bedeutsame Entwicklungsphase der Stadt Altona, sowie zum anderen exemplarisch für gründerzeitliche Siedlungstätigkeiten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts im Allgemeinen.

Auch aus politischer Sicht waren die Jahre zwischen der Mitte und dem Ende des 19. Jahrhunderts bewegte Jahre für Altona, in deren Spannungsfeld sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs entwickelte.<sup>2</sup>

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts gehörte Altona zu Dänemark, während Hamburg von den Franzosen unter Napoleon besetzt war. Die Stadt befand sich, insbesondere während der Belagerung Hamburgs durch die „Nordarmee“ aus Russen, Preußen und Schweden 1814, direkt an der Front des Befreiungskrieges. Erst mit der Niederlage Napoleons beruhigte sich die Lage. Mitte des 19. Jahrhunderts folgte die nächste politische Auseinandersetzung um Altona. 1848 erhoben sich die Schleswig-Holsteiner gegen die dänische Herrschaft, wurden allerdings niedergeschlagen. 1863 beschloss der Deutsche Bund einzugreifen. Schleswig-Holstein wird zunächst bis 1867 ein eigenständiges Bundesland und in der Folge dann eine preußische Provinz. Altona wurde als ein Teil Schleswig-Holsteins damit eine Provinzstadt Preußens.<sup>3</sup>

Am 01. Juni 1937 tritt schließlich das Groß-Hamburg-Gesetz in Kraft, wodurch Altona nach Hamburg eingemeindet wurde.<sup>4</sup>

Während dieser bewegten Jahre entwickelten sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, die somit auch als Ausdruck dieser besonderen politischen Phase in der Geschichte Altonas gelten.

#### **4.2 Bauliche Anlagen**

Ein besonderes Charakteristikum des Geltungsbereichs dieser Erhaltungsverordnung stellen die unterschiedlichen gründerzeitlichen Strukturen dar, die die Entwicklung des Quartiers von der Frühindustrialisierung über die industrielle Revolution bis zur Hochphase der Industrialisierung abbildet.

So lässt sich durch die großzügige Anlage des Straßenblocks erkennen, dass in der Phase der Frühindustrialisierung dem Garten noch eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Familien zukam. Diese Strukturen lassen sich insbesondere in den Teilbereichen zwei und drei entlang der Wohlers Allee und der Bernstorffstraße noch erkennen. Mit der Industrialisierung verlor der Garten an Bedeutung und der Block wurde mit gründerzeitlichen Geschosswohnungsbauten nachverdichtet. In dieser Phase entstanden auch der Paulsenplatz und die dazugehörigen Straßen. Noch heute kann man an den Brandwänden des Gebäudes auf dem Flurstück 1003 erkennen, wo der zur Wohlers Allee ausgebildete Block durch eine Baumaßnahme unterbrochen wurde.

1920 entstand schließlich der Betriebshof der Altonaer & Northwestern Tramways Co. Ltd. (Pferdebahn), der als Gewerbehof an der Bernstorffstraße bis heute besteht.

---

<sup>2</sup> Freie und Hansestadt Hamburg: Schwere Jahre

<sup>3</sup> Freie und Hansestadt Hamburg: Altona wird Preußisch

<sup>4</sup> Freie und Hansestadt Hamburg: Altonas NS-Zeit

Durch die heterogenen Nutzungsstrukturen und die Sichtbarkeit der verschiedenen Phasen der Industrialisierung entsteht ein vielfältiges Bild gründerzeitlicher Strukturen. Das Zusammenspiel der in den Teilbereichen eins bis sechs identifizierten Typologien und Nutzungen bilden die Essenz des quartiersprägenden heterogenen Stadtbildes.

Einzelne bauliche Anlagen heben sich in ihrer Struktur besonders hervor. Hierzu gehören die Levy's Passage des Architekten Julius Hartick, das Reventlow Stift des Architekten Albert Winkler (vermutlich), das Ensemble am Paulsenplatz nach Entwürfen der Architekten Adolf Schaar, Cäsar L. Hintzpeter, Julius Hartick, Plath & Thielbart und Wilhelm Krümcken, sowie ein ehemaliger Betriebshof der Altonaer & Northwestern Tramways Co. Ltd. (Pferdebahn) der heute als Gewerbehof genutzt wird.

## **5 Städtebaulicher Ensembleschutz des Erhaltungsgebiets aufgrund seiner prägenden Wirkung auf das Ortsbild und die städtebauliche Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB**

### **5.1 Orts- und Straßenbild relevante Merkmale**

Das Erhaltungsgebiet "Wohlers Allee/ Bernstorffstraße" wird in seinem Erscheinungsbild durch gründerzeitliche Gebäude bestimmt. Durch die Ausbildung unterschiedlicher Gebäude- und Nutzungstypologien entsteht, wie bereits beschrieben, ein heterogenes Quartiersbild.

Entlang der Straßenzüge treten insbesondere die Teilbereiche eins, zwei und drei in Erscheinung. Damit können diese drei Teilbereiche als die das Straßenbild prägenden Teilbereiche bezeichnet werden. Die verbleibenden Teilbereiche befinden sich im Blockinnenbereich, wodurch sie zwar prägend für den Nutzungscharakter sind, im Straßenbild aber nicht in Erscheinung treten.

Die Teilbereiche eins, zwei und drei beschreiben die eine Straßenflucht ausbildenden Geschosswohnungsbauten, Villenstrukturen sowie „Townhouses“, die mehrheitlich in der Gründerzeit entstanden sind. Durch die Einhaltung einheitlicher Fluchten entlang der Straßen entstehen ruhige Abfolgen von sich in ihrer Proportion ähnelnden Gebäuden, mit sich wiederholenden stilistischen Elementen der Gründerzeit.

Die sich in den einzelnen Teilbereichen eins bis drei jeweils wiederholenden Gebäudevolumina und stilistischen Elemente verleihen jedem einzelnen Teilbereich eine ganz spezifische Atmosphäre und städtebauliche Eleganz. Die in jedem der drei Teilbereiche gleichmäßig proportionierten Grundstücksbreiten sorgen dafür, dass in den Teilbereichen die Gebäudekubaturen einheitlich erscheinen. Gleichzeitig besitzt jedes Gebäude seinen eigenen Charakter durch Fassadenvor- und -rücksprünge, Fassadenfarben und -materialien sowie Zierelemente.

Die Geschosswohnungsbauten im Teilbereich eins weisen nahezu durchgehend fünf Vollgeschosse auf, so dass eine einheitliche Traufhöhe das Straßenbild bestimmt, die nur an wenigen Stellen durch niedrigere Gebäude unterbrochen wird.

Der Teilbereich zwei entlang der Wohlers Allee ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Villenstruktur mit Vorgärten in einer einheitlichen Flucht geprägt. Die Gebäude halten an einigen Stellen einen Bauwuch ein, im Übrigen wurden die Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet.

## Anlage 2

### Begründung zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Altona – Wohlers Allee (Entwurf)

Im Teilbereich drei befinden sich, teilweise abgelöst durch viergeschossige Bauten aus den 2000er Jahren, mehrheitlich zwei bis dreigeschossige Doppelhausstrukturen, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden.

### 5.2 Charakteristische bauliche Merkmale und Freiraummerkmale

Die städtebaulichen Eigenarten des Quartiers werden durch verschiedene Kriterien bestimmt, die nachfolgend beschrieben werden. Bei der Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung ist daher besonderes Augenmerk auf die Wahrung dieser Kriterien zu legen, um ensemble-untypische Gestaltungen zu vermeiden.

- Grundstückszuschnitte

Die straßenseitigen Grundstücke variieren in ihrer Breite zwischen 6,50 m und 46 m, und in ihren Grundstückstiefen deutlich zwischen 15 m und 145 m. Auch die im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke variieren entsprechend ihrer Nutzung deutlich.

- Lage der Häuser auf dem Grundstück

Die straßenseitig liegenden Gebäude sind typischer Weise direkt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum angeordnet. Lediglich entlang der Wohlers Allee (im Teilbereich 2) sowie an der Thadenstraße und der Bernstorffstraße jeweils in einem Fall wird eine Vorgartenzone ausgebildet. Auf den im rückwärtigen Bereich befindlichen Flurstücken werden die Gebäude entsprechend ihrer Nutzung zueinander angeordnet.

- Hauptbaukörper

- Volumen/ Kubatur

Typisch für das Gebiet sind gründerzeitliche Gebäudestrukturen. Diese variieren von mächtigen, aufgrund der großen gründerzeitlichen Geschosshöhen hochaufragenden und insgesamt straßenseitig schlank wirkenden Kubaturen mit der Bauzeit entsprechenden Verzierungen und kleinteiligeren Villenstrukturen.

- Geschossigkeit

Die Geschossigkeit in dem Gebiet variiert deutlich von Teilbereich zu Teilbereich. Während einerseits im Teilbereich eins eine fünfgeschossige Bebauung dominierend ist, wird andererseits der Teilbereich zwei durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Die übrigen Teilbereiche bilden ihre prägende Geschossigkeit zwischen diesen beiden Extremen aus.

- Dächer

Das Gebiet ist geprägt durch eine heterogene Dachlandschaft mit einer Mischung der vorherrschenden Dachformen Sattel-, Flach- und Mansarddach. Gauben sind sehr häufig vorzufinden. Vereinzelt finden sich Walm-, Zelt- und Dachsonderformen.

- Fassaden

Die Fassadenbreiten der straßenseitig liegenden Gebäude variieren entsprechend der Grundstücksbreiten. Der überwiegende Teil der Gebäude steht traufständig zur Straße.

- Materialien und Farbigkeit von Gebäuden

Die Fassaden der straßenseitigen Gebäude im Gebiet sind vorwiegend Putzbauten und farblich sehr unterschiedlich. Während für neuere Gebäude auch auf Glas als Fassadenmaterial zurückgegriffen wurde, wurden die gründerzeitlichen Gebäude unterschiedlich farblich gestrichen. Von Pastelltönen bis hin zu intensiven gelb und rosa Farbtönen ist eine große Bandbreite vorzufinden.

- Bauliche Nebenanlagen

Auf den straßenseitig liegenden Grundstücken sind vielfach keine Stellplätze zu finden. In den rückwärtigen Bereichen finden sich teilweise kleinere Gewerbebauten oder Wohngebäude oder anderweitig genutzte kleinere Einheiten.

- Vorgartengestaltung

Vorgärten sind, abgesehen von dem Leja-Stift in der Thadenstraße und einer Ausnahme entlang der Bernstorffstraße, nur in der Wohlers Allee anzutreffen. Für den Teilbereich zwei ist der Vorgarten damit auch ein maßgebliches Gestaltungselement.

Da die Kriterien innerhalb der Teilbereiche teilweise sehr stark variieren, wird im nachfolgenden erläutert, in welchen Teilbereichen sich die identifizierten Kriterien in welcher Form ausprägen. Die detaillierte Beschreibung der für den Erhaltungsbereich und seine sechs Teilbereiche charakteristischen baulichen Merkmale verdeutlicht im Folgenden die innerhalb der einzelnen Teilbereiche anzutreffenden besonderen, homogenen Strukturen. Diese setzen sich dann in der Gesamtheit zu einem vielgestaltigen historischen Stadtbild zusammen und stehen einerseits für die verschiedenen Phasen der Industrialisierung und andererseits für die bewegte politische Phase Altonas in der Gründerzeit.

#### **5.2.1 Grundstückszuschnitte**

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich variieren die Grundstückszuschnitte, wie bereits oben beschrieben, deutlich. Innerhalb der einzelnen Teilbereiche lassen sich jedoch Gemeinsamkeiten erkennen.

Im Teilbereich eins variieren die Grundstücksbreiten zwischen 8 m und 45 m und die Grundstückstiefen zwischen 15 m und 145 m. Am häufigsten sind in dem Teilbereich Grundstücksbreiten von 15 m bis 20 m anzutreffen. Bei dieser Breite handelt sich um die typische Breite der gründerzeitlichen Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise.

Im Teilbereich zwei variieren die Grundstücksbreiten von 6,50 bis 24 m nicht so stark, wie im Teilbereich eins. Auf diesen Grundstücksbreiten werden hauptsächlich für diesen Teilbereich prägende, schmale gründerzeitliche Villen und „Townhouses“ untergebracht.

Die im Teilbereich drei liegenden Grundstücke sind in ihren Grundstückszuschnitten mit dem Teilbereich eins vergleichbar. Die Grundstücksbreiten variieren zwischen 15 m und 20 m. Die Grundstückstiefen liegen bei ca. 30 m.

Im Teilbereich vier wurden die Grundstücke entsprechend der Gebäude, die entlang der Levy's Passage entstanden, parzelliert. Damit haben die im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke eine einheitliche Breite von 15 m und eine Tiefe von 25 m. Die straßenseitig liegenden Grundstücke fügen sich in ihrer Parzellenstruktur eher in den Teilbereich eins ein.

Entlang der den Block umfassenden Straßenzüge lässt sich somit - abgesehen von vereinzelten Ausnahmen - eine homogene Grundstücksparzellierung erkennen. Die meisten Grundstücke verfügen über eine Breite von 15 m bis 20 m.

In den Teilbereichen fünf und sechs sind die Grundstücke entsprechend ihrer Nutzungen großzügig geschnitten. Das Reventlow-Stift mit seinem schützenswerten Ensemble verteilt sich auf zwei große Grundstücke, während die acht Gebäude der Leja-Stiftung sowie die Schule an der Bernstoffstraße mit ihren vier Gebäuden jeweils auf einem Flurstück untergebracht sind.

#### **5.2.2 Lage der Häuser auf dem Grundstück**

In den Teilbereichen eins und drei wurden die Gebäude in geschlossener Bauweise unmittelbar an die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum gebaut. Die einzigen Ausnahmen bilden die Flurstücke 867 und 872. Das Gebäude auf dem Flurstück 867 tritt einige Meter von der Flurstücksgrenze zurück, sodass sich die Bernstoffstraße zur Stresemannstraße öffnet, durch den Vorgarten des Flurstücks, der durch Hecken und Zäune eingefasst ist, optisch jedoch geschlossen wird. Bei dem Flurstück 872 entsteht eine Sondersituation, da das Gebäude zwar die Gebäudeflucht einhält, das Flurstück aber um vier Meter in den öffentlichen Raum hineinragt. Im Straßenraum ist dies nicht wahrnehmbar. Der öffentliche Gehweg wird über das Flurstück geführt.

Im Teilbereich zwei entlang der Wohlers Allee treten die Hauptgebäude um ca. 12 Meter von der Grundstücksgrenze zurück, sodass Vorgartenzonen ausgebildet werden. Da die Grundstückstiefen im Bereich der Wohlers Allee variieren, liegen die Grundstücke damit im vorderen bis mittleren Bereich des Grundstücks. Entlang der Wohlers Allee wird ebenfalls eine geschlossene Bauweise ausgebildet, die teilweise durch Bauwiche unterbrochen wird.

Im Teilbereich 4 liegen die straßenseitigen Hauptbaukörper so auf den Grundstücken, dass sie sich in die geschlossenen Baufluchten entlang der Straße einfügen. Die innenliegenden Wohngebäude liegen mittig auf ihren Flurstücken, sodass im vorderen Bereich eine Gasse ausgebildet wird, während die rückwärtigen Bereiche für private Gärten genutzt werden.

In den Teilbereichen fünf und sechs befinden sich größere Flurstücke, sie beschreiben die rückwärtigen Bereiche des Blocks. In diesen Teilbereichen sind die Gebäude funktional aufeinander bezogen angeordnet.

### 5.2.3 Hauptbaukörper

#### Geschossigkeit

Die Geschossigkeit im Gebiet variiert zwischen einem Geschoss und fünf Geschossen plus Dach. Im gesamten Plangebiet ist die Höhenentwicklung sehr heterogen, während die einzelnen Teilbereiche durchaus durch jeweils ähnliche Höhenentwicklungen geprägt sind.

Im Teilbereich eins ist die Bebauung überwiegend durch eine fünfgeschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Lediglich im Bereich der Thadenstraße ist der Teilbereich eins durch drei- bzw. viergeschossige Bauten geprägt.

Im Teilbereich zwei entlang der Wohlers Allee wird der Gebietscharakter durch zwei- bis dreigeschossige Bauten geprägt. Entsprechend der Festsetzungen im geltenden Planrecht finden sich zwischen den prägenden zwei- bis dreigeschossigen gründerzeitlichen Villen Wohngebäude aus den letzten fünfzig Jahren mit bis zu fünf Vollgeschossen. Diese Gebäude widersprechen an dieser Stelle der vorherrschenden baulichen Höhenentwicklung, entsprechen jedoch dem geltenden Planrecht.

Im Teilbereich drei herrscht eine zwei- bis viergeschossige, geschlossene Bauweise vor. Dabei lässt sich erkennen, dass die historischen, gründerzeitlichen Gebäude mit zwei bis drei Geschossen errichtet wurden, während die neueren Gebäude aus den 2000ern mit vier Geschossen plus Dach errichtet wurden. Eine viergeschossige Bauweise in diesem Teilbereich kann somit als nicht konstituierend und für den Gebietscharakter untypisch eingestuft werden, auch wenn eine viergeschossige Bauweise nach dem geltenden Planrecht formal zulässig ist.

Der Teilbereich vier (Levy's Passage) fügt sich mit den straßenseitigen Gebäuden in die vorherrschende Geschossigkeit entlang der Thadenstraße und der Wohlers Allee ein. Entsprechend wurde das Gebäude an der Thadenstraße und der Anschluss an der Wohlers Allee mit vier Geschossen realisiert. Die innenliegenden Gebäude, entlang derer die T-förmige Passage ausgebildet wird, verfügen einheitlich über zwei Geschosse plus Dach.

Im fünften und sechsten Teilbereich, die im Blockinnenbereich liegen, findet sich eine heterogene Höhenentwicklung. Die Gebäude hier wurden mehrheitlich als freistehende Baukörper entwickelt, die daher entsprechend ihrer Funktionen und dem daraus resultierenden Raumbedarf ihr Volumen bzw. ihre Geschossigkeit erhalten haben. Somit befinden sich in den Teilbereichen fünf und sechs Gebäude mit ein bis vier Geschossen.

#### Volumen/ Kubatur

Die gebietsprägenden gründerzeitlichen Bauten in allen sechs Teilbereichen sind hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur und ihrem Volumen nicht als einheitlich zu bezeichnen. In den einzelnen Teilbereichen hingegen ist teilweise eine große Ähnlichkeit zu beobachten. Hier lassen sich im Straßenbild von Haus zu Haus verschiedene, dabei aber regelmäßig wiederkehrende gestalterische Elemente erkennen.

Charakteristisch ist in den Teilbereichen eins bis drei ein im Vordergrund stehendes Haupt-, im rückwärtigen Bereich ein zweites, untergeordnetes Volumen. Dabei sind deutliche Höhengsprünge vom Haupt- zum Nebenvolumen prägend. Nebengebäude sind von der Straße aus nicht wahrnehmbar, da die Hauptbaukörper einen geschlossenen Riegel mit vereinzeltem Bauwuch ausbilden.



Die Kubatur wird insbesondere bei den gründerzeitlichen Strukturen durch Verzierungen und Fensteranordnungen gegliedert. Die Hauseingänge befinden sich häufig im mittigen Bereich des Gebäudes und werden durch vorspringende Treppenaufgänge oder ein Rückspringen in der Fassade besonders betont. All dies dient dazu, die Gebäudevolumina plastisch zu gestalten und dadurch das Erscheinungsbild aufzulockern. Da die Villen und Geschosswohnungsbauten zumeist mit ihrer Schmalseite zur Straße hin ausgerichtet sind und die großen gründerzeitlichen Geschosshöhen den Gebäuden eine enorme Vertikalität verleihen, treten die eigentlich mächtigen Kubaturen im Straßenraum vielfach schlank und elegant in Erscheinung.

In den Teilbereichen fünf und sechs orientieren sich Volumina und Kubaturen sehr stark an den in den Gebäuden untergebrachten gewerblichen und sozialen Nutzungen.

#### Dächer

Das gesamte Erhaltungsgebiet ist überwiegend durch Sattel-, Flach- und Mansarddächer geprägt. Vereinzelt treten auch Walm-, Turm- und Sonderdachformen auf. Im gesamten Gebiet sind Dachgauben realisiert worden. Dabei sind Giebelgauben und Schleppegauben typologisch vorherrschend. Im Rahmen der das Gebiet prägenden Gründerzeitarchitektur erscheinen Gauben in der Regel als kleinteilige Einzelelemente, die nur einen geringen Anteil der Dachflächenlänge in Anspruch nehmen.

Im Teilbereich eins ist das Mansarddach als besonders prägend zu bezeichnen. Die hier vorhandenen gründerzeitlichen Geschossbauten sind so realisiert worden.

Im Teilbereich zwei befindet sich eine heterogene Abfolge von Sattel-, Mansard- und Flachdächern.

Im Teilbereich drei variiert die Dachform entsprechend dem Baualter. Während die kleinteiligeren, gründerzeitlichen Bauten mehrheitlich mit einem Satteldach realisiert wurden, wurden die neueren Gebäude aus den 2000ern mit Flachdächern realisiert.

Der Teilbereich vier ist einheitlich mit Mansarddächern errichtet, sodass das Bild der Levy's Passage sehr homogen ist.

In den Teilbereichen fünf und sechs findet sich eine sehr heterogene Dachlandschaft wieder. Diese spiegelt einerseits die unterschiedlichen Baualterklassen und andererseits die verschiedenen Ansprüche an die Gebäude durch die heterogenen Nutzungen wieder.

#### Fassaden

Die gebietsprägenden gründerzeitlichen Gebäude aller Teilbereiche sind nahezu sämtlich mit aufwändigen Fassadenverzierungen versehen. Zu diesen zählen fast überall vorzufindende Geschossgesimse, sowie Dach- und Putzgesimse, Ornamente und vertikale Stuckelemente, Pilaster und Fensterrahmen.

Die beschriebenen Zierelemente treten insbesondere im Teilbereich eins deutlich hervor, in dem der gründerzeitliche Geschosswohnungsbau besonders prägend ist. Die Villen und „Townhouses“ im Teilbereich zwei sowie die Strukturen im Teilbereich drei und vier verfügen zwar ebenfalls über gründerzeitliche Verzierungen, allerdings sind diese hier nicht so vorherrschend wie im Teilbereich eins. Der Teilbereich vier ist hier noch einmal gesondert her-

vorzuheben. In der Gestaltung der Fassaden sind alle innenliegenden Gebäude, die die T-förmige Passage ausbilden, einheitlich.

Die Fenster in allen Teilbereichen sind vorherrschend als Einzelelemente in die Fassade integriert. In der Regel sind sie durch profilierte Leibungen und Gesimse betont. Es herrschen stehende Fensterformate mit schmalen und hohen Proportionen vor. Die Fenster sind vielfach durch Mittelsprossen und Oberlichtkämpfer strukturiert, die die schmalen und hohen Proportionen zusätzlich betonen. Vereinzelt finden sich Rund- und Stichbogenfenster. Bei Fensterreihungen bleibt durch das Addieren gleicher Einzelelemente das Grundformat erhalten. Liegende Fensterformate finden sich überwiegend bei den nicht-konstituierenden Gebäuden aus jüngerer Zeit. Sie sind als gebietsuntypisch einzustufen. Ausnahmen bilden beispielsweise der Gewerbehof oder die Schule an der Bernstorffstraße.

Grundsätzlich typisch ist die jeweils ausgeprägte Individualität der einzelnen Gebäude und ihrer Fassaden. Aus der sensibel aneinandergefügten, wohl austarierten Vielfalt einzelner Elemente ergibt sich ein lebendiges architektonisches Bild.

Trotz unterschiedlicher Details- und Fassadengestaltungen vermittelt sich innerhalb der gründerzeitlichen Bebauung in den einzelnen Teilbereichen für sich, aber auch im Gesamtbild ein stimmiger Eindruck.

### Materialien und Farbigkeit von Gebäuden

Das Erscheinungsbild des gesamten Erhaltungsgebiets wird durch eine heterogene Abfolge von farbigen Putzfassaden in den verschiedensten Farben von weißen Farbtönen über Pastelltönen bis hin zu intensiven roten, gelben, grünen, rosafarbenen, grauen und blauen Farbtönen, sowie Verblendmauerwerke in gelben, roten und braunen Farbtönen bestimmt. Fassaden aus Stahl-Glas-Konstruktionen befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich, finden sich vereinzelt an Gebäuden aus den 2000ern und können somit als gebietsuntypisch eingestuft werden.

#### **5.2.4 Bauliche Nebenanlagen: Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze**

Die Anordnung von baulichen Nebenanlagen konzentriert sich bei den straßenseitig gelegenen Grundstücken ausschließlich auf den rückwärtigen Bereich. Charakteristisch ist für diese Grundstücke eine rückwärtige Bebauung mit kleineren Gewerbeeinheiten oder Wohnhäusern. Diese Grundstücke verfügen nahezu über keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, da die Hauptbaukörper sich im Regelfall an der Flurstücksgrenze zur öffentlichen Straße befinden und in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Somit muss das Parken im öffentlichen Raum stattfinden, da Tiefgaragen auch nur auf vereinzelt Grundstücken realisiert wurden. Die Teilbereiche fünf und sechs im Blockinnenraum wickeln den Stellplatzbedarf oberirdisch auf den großzügigen Flurstücken ab.

#### **5.2.5 Vorgartengestaltung**

Gärtnerisch angelegte Vorgartenbereiche finden sich ausschließlich im Teilbereich zwei entlang der Wohlers Allee sowie jeweils in einem Fall an der Thadenstraße und der Bernstorffstraße. Für den Teilbereich zwei können durchgrünte Vorgartenzonen daher als prägendes Element bezeichnet werden, nicht aber für das gesamte Erhaltungsgebiet. Mehrheitlich befinden sich die straßenseitig gelegenen Gebäude direkt an der Flurstücksgrenze zur Straße. Im Bereich der Wohlers Allee springen die Gebäude zurück, so dass eine Vorgartenzone von 5-12 Metern Tiefe für ein grünes Straßenbild sorgt.

Der Versiegelungsgrad durch Erschließungsflächen ist in den meisten Fällen auf ein Minimum reduziert, sodass die Vorgärten gärtnerisch angelegt wurden. Die Einfassung zur Straße variiert. Es entsteht eine heterogene Abfolge von Metallzäunen mit einer Höhe von ca. 80-100cm, niedrigen Hecken, keiner Einfassung zur Straße und vereinzelt durch niedrige Mauern mit einer Höhe bis zu ca. 50 cm.

### **6 Rechtliche Wirkung der Verordnung**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner Gestalt bedürfen im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung 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 in 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.

#### **6.1**

Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung begründet. Nach § 172 Absatz 1 Satz 2 BauGB bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der gesonderten Genehmigung.

Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.

#### **6.2**

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 Baugesetzbuches begründet. Ob die Voraussetzungen nach § 172 Absatz 3 BauGB für die Versagung einer Genehmigung und § 173 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.

#### **6.3**

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

#### **6.4**

Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 BauGB von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB 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 Nummer 4 BauGB steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

### Quellenverzeichnis

- 1) Stadtteilarchiv Ottensen: [REDACTED]  
*URL: <http://stadtteilarchiv-ottensen.de/angebote-fuehrungen/menschen-hintergruende-qr-codes/koenigstrasse-hoehe-dosestrasse/>; letzter Zugriff: 26.03.2018*
  - 2) Freie und Hansestadt Hamburg: Schwere Jahre  
*URL: <http://www.hamburg.de/altona/schwere-jahre/>; letzter Zugriff: 26.03.2018*
  - 3) Freie und Hansestadt Hamburg: Altona wird preußisch  
*URL: <http://www.hamburg.de/altona/altona-wird-preussisch/>; letzter Zugriff: 26.03.2018*
  - 4) Freie und Hansestadt Hamburg: Altonas NS-Zeit  
*URL: <http://www.hamburg.de/altona/ns-zeit/>; letzter Zugriff: 26.03.2018*
- Freie und Hansestadt Hamburg: Geoportal Geo-online  
*URL: <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/>; letzter Zugriff: 26.03.2018*