

Begründung

zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Blankenese – Dockenhuden II

1. Räumliche Ausdehnung und geltendes Planrecht

Das Erhaltungsgebiet im Bezirk Altona, Stadtteil Blankenese, Gemarkung Dockenhuden, Ortsteil 223, wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze der Flurstücke 3004, 3005, 4331, 4704, 4333, 3009, 3010, 3011, 3031, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 5786, Ostgrenze der Flurstücke 5786, 5788, 5789, 3020, 3021, Südgrenze der Flurstücke 3022, 3040 (Godeffroystraße), 3052, 3794, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3067 (Ole Hoop), 3068, 3069, 5945, 706, Westgrenze der Flurstücke 706, 1676, 707, 708, Südgrenze des Flurstücks 4760, Westgrenze der Flurstücke 4760, 4759, 3078, Nordgrenze des Flurstücks 3078, Westgrenze des Flurstücks 3080, 3082, Nordgrenze der Flurstücke 3082, 3081, über das Flurstück 3040 (Godeffroystraße), Westgrenze der Flurstücke 3039, 3004 der Gemarkung Dockenhuden (Bezirk Altona, Ortsteil 223). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Verordnung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBI S. 485) stellt den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung als Wohnbauflächen dar.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI. S. 363) weist an der Dockenhudener Straße "Verdichteter Stadtraum" und sonst flächig das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" aus. Ausgenommen der Dockenhudener Straße, ist der Bereich mit „Grünqualität sichern, parkartig“ verzeichnet. Die Dockenhudener Straße ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Milieuübergreifend ist eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit im Bereich zwischen Dockenhudener Straße und Godeffroystraße verzeichnet.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume "Geschlossene und sonstige Bebauung" im verdichteten nordwestlichen Gebiet, die östliche Dockenhudener Straße mit „Offene Wohnbebauung“ und sonst flächig "Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen" dar. Auch hier ist die Dockenhudener Straße als "Hauptverkehrsstraße" gekennzeichnet. Weiterhin liegt das Milieugebiet im Freiraumverbund Grünes Netz Hamburg.

Bestehendes Planrecht

Für den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gilt der Baustufenplan Blankenese in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 (Amtl. Anz. S.61). Der Baustufenplan weist den Bereich Godeffroystraße, Ole Hoop und Elbchaussee als besonders geschütztes Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise aus. Der Bereich an der Dockenhudener Straße ist straßenparallel mit W 3 g und im rückwärtigen Bereich mit W 2 o ausgewiesen. Die Straßenflächen der Godeffroystraße, Ole Hoop und Elbchaussee setzt der Baustufenplan als „Außengebiet, Verkehrsflächen“ fest.

Ergänzend gilt ab 21. Januar 2020 die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Blankenese, der da sagt: Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung die Festsetzung „Besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert.

In Ergänzung zum Baustufenplan weist der Teilbebauungsplan TB 563, festgestellt am 9. August 1957 (HmbGVBl. S. 378) für die Dockenhudener Straße, Straßenerweiterungsflächen aus. Die BWVI plant die Herstellung eines Radweges entlang der Dockenhudener Straße und somit perspektivisch die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche. Diese Ausweisung führt zu einer nicht überbaubaren Straßenbreite von 23 m, die es bei zukünftigen Bauanträgen und Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt.

Weiterhin sind der westliche Teil des Flurstücks 3004 und der östliche Teil des Flurstücks 5786 laut Teilbebauungsplan 563 von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen.

Denkmalschutz

Im Bereich der Erhaltungsverordnung finden sich folgende Denkmäler:

- Elbchaussee 530: 1800 als Wohnhaus errichtet, wurde ab 1808 als Schulgebäude/Lehrerwohnhaus genutzt, nach 1880 Nutzung als Geschäftshaus
- Elbchaussee 548, 1909 als Villa mit Zaun und Vorgarten errichtet, Entwurf von J.H. Wrage, Ensemble mit 550 und 552
- Elbchaussee 550, 1906 als Villa mit Zaun und Vorgarten errichtet, Entwurf von Paul Schöss, Ensemble mit 548 und 552
- Elbchaussee 552, 1909 als Villa mit Zaun und Vorgarten errichtet, Entwurf von Hans Fehrs, Ensemble mit 548 und 550
- Elbchaussee 564, um 1836 als Apotheke (Handwerkerhaus)errichtet, Entwurf von Johann Matthias Hansen
- Godeffroystraße 20, 1909 als Villa, Ensemble Hausgarten mit Einfriedung errichtet, Entwurf von Rudolf Schümann
- Godeffroystraße 15, 1909 als Wohnhaus errichtet, Entwurf von Wilhelm Wrage
- Godeffroystraße 25, 1910 als Wohngebäude errichtet, Ensemble mit Nr. 27, Entwurf von Walter Baedeker
- Godeffroystraße 27, 1910 als Wohngebäude errichtet, Ensemble mit Nr. 25, Entwurf von Walter Baedeker

- Ole Hoop 3, 1913 als Wohnhaus errichtet, Ensemble mit Wohnhaus und Einfriedung, Entwurf von Wilhelm Wragé
- Ole Hoop 9, 1909 als Wohnhaus errichtet, Ensemble mit Ole Hoop Nr. 9-11, Nr. 18-22 samt Einfriedung, Entwurf von Wilhelm Wragé
- Ole Hoop 11, 1908 als Wohnhaus errichtet, Ensemble mit Ole Hoop Nr. 9-11, Nr. 18-22 samt Einfriedung, Entwurf von Wilhelm Wragé
- Ole Hoop 16, 1909/1919 als Wohnhaus errichtet, Entwurf von Walther Baedeker
- Ole Hoop 18, 1907 als Wohnhaus errichtet, Ensemble mit Ole Hoop Nr. 9-11, Nr. 18-22 samt Einfriedung, Entwurf von Liebel & Klaus
- Ole Hoop 20, 1907 als Wohnhaus errichtet, Ensemble mit Ole Hoop Nr. 9-11, Nr. 18-22 samt Einfriedung
- Ole Hoop 21, 1927 als Einfamilienhaus errichtet, Entwurf von Walther Baedeker
- Ole Hoop 22, 1908/09 als Villa erbaut, Ensemble mit Ole Hoop Nr. 9-11, Nr. 18-22 samt Einfriedung, Entwurf von Alb. Danielsen

2. Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Das sich fächerartig aufspannende Gebiet südlich des Blankeneser Bahnhofs zwischen Dockenhudener Straße, Elbchaussee und Ole Hoop zeichnet sich durch seine weitgehend noch intakte, milieuprägende überwiegend gründerzeitliche Einzelhaus Architektur aus. Den Eingang von Osten kommend, bereitet ein in Teilen erhaltener Ortskern, ein Zeugnis aus der bäuerlichen Ursprungszeit der Gemarkung Dockenhuden. Hier ist die ehemals dörfliche Struktur noch ablesbar. Die, den sonstigen Bereich vorwiegend prägende, gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit großbürgerlichen Villen, Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Godeffroystraße und Ole Hoop stellt ein für die Elbvororte ortstypisches Siedlungsbild dar, welches von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung ist.

Durch die Erhaltungsverordnung sollen bauliche Veränderungen, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und die die städtebauliche Eigenart des Gebiets nachhaltig beeinträchtigen, vermieden werden.

Der Milieubereich unterliegt einem anhaltenden Veränderungsdruck. Verantwortlich dafür sind der vermehrte Abbruch freistehender Einfamilienhäuser unter 400m² im Rahmen verfahrensfreier Abbruchvorhaben nach § 60 HBauO, Anbauten sowie milieufremde Umbauten der historischen, milieuprägenden Bausubstanz. Diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass die historische Bausubstanz nach und nach durch sich nicht einfügende Mehrfamilienhäuser ersetzt wird, das Milieugebiet nachhaltig geschädigt wird und verloren geht.

Der das gesamte Quartier bisher charakterisierende, ortsbildprägende Charakter mit seiner in großen Teilen stilistisch homogenen Gründerzeitbebauung geht somit unweigerlich verloren, und kann mit den zur Verfügung stehenden Mitteln des Baurechtes nicht erhalten werden.

Mit der Feststellung eines Erhaltungsgebietes nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches sollen für dieses Gebiet verbesserte Möglichkeiten des Milieu- und Ensembleschutzes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes geschaffen werden. Um den gebietsprägenden Charakter zu bewahren, sind bauliche Veränderungen stärker als bisher einer Bewertung hinsichtlich ihrer Einfügung in das Gebiet zu unterziehen. Mit der Verordnung sollen insbesondere Veränderungen, die das vorherrschende Erscheinungsbild gefährden oder beeinträchtigen könnten, versagt werden.

Dem Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart dieses Gebietes zu erhalten, kann nur 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 die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet wird.

3. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes Blankenese – Dockenhuden II

Lage und Umgebung

Das Gebiet erstreckt sich südöstlich des Blankeneser Bahnhofs zwischen Dockenhudener Straße und Elbchaussee und umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha. Es beinhaltet 79 straßenseitige und 5 innenliegende, bebaute Grundstückspartellen, sowie ein unbebautes Flurstück. Von einzelnen gewerblichen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschoßzonen der Gebäude entlang der Dockenhudener Straße, sowie eines Teilabschnitts der Elbchaussee abgesehen, weist das gesamte Milieugebiet einheitlich Wohnnutzung auf. Die Gebäude verfügen meist über großzügige, gärtnerisch angelegte Vorgärten sowie rückwärtige Gärten mit erhaltenswerten alten Gehölz- und Baumbestand. Die Gebäude befinden sich meist im vorderen Drittel der Grundstücke, wodurch sich insbesondere im Blockinnenbereich Godeffroystraße und Ole Hoop ein homogenes, durchgrüntes Innenhofbild ergibt. Der Geltungsbereich endet in Richtung Blankeneser Bahnhof mit der Mündung in die Kreuzung Ole Hoop / Godeffroystraße. Die beiden Baudenkmäler Godeffroystraße 25 und 27 im Kreuzungsbereich bilden hier für die Godeffroystraße den Abschluss.

Nach Norden begründet sich die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets durch den Anschluss an das bereits bestehende Erhaltungsgebiet Dockenhuden mit der Dockenhudener Straße. Die südöstliche Gebietsgrenze wird von der Elbchaussee markiert. Hier wurden lediglich die den Baublock betreffenden Flurstücke miteinbezogen, da die Flurstücke südlich der Elbchaussee einen anderen Zusammenhang bilden.

Die westliche Abgrenzung erfolgt hinter dem Baudenkmal Elbchaussee 564 entlang der Flurstücksgrenzen zu der Geschoßwohnbebauung am Mühlenberger Weg, die dem ansonsten überwiegend durch Gründerzeitvillen geprägten Gebietscharakter entgegenstehen. Der Geltungsbereich beinhaltet alle Ole Hoop zugeordneten Flurstücke ausgenommen Flurstück 3002, welches dem Baublock Erik-Blumenfeld-Platz zugeordnet wird.

Zusammensetzung des Erhaltungsgebietes

Die städtebauliche Einzigartigkeit und besonders schützenswerte Eigenart des Erhaltungsgebiets geht auf seine über weite Strecken homogene gründerzeitliche Villenstruktur zurück, die in ihrer Intaktheit exemplarisch für die baugeschichtliche Entwicklung der Elbvororte am Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts steht.

Dabei ist das Gebiet nicht ausnahmslos von erhaltungswürdiger Bausubstanz durchzogen. Sie macht jedoch mit ca. 85% den überwiegenden Teil des Gebäudebestands aus.

Mit den Ensembles Elbchaussee 548-552, Ensemble Ole Hoop Nr. 9-11 und Nr. 18-22 sowie Godeffroystraße 25 und 27 die alle zu Beginn des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, finden sich insgesamt siebzehn Baudenkmäler unter den Gebäuden des Erhaltungsbereichs. Das um 1800 errichtete Baudenkmal an der Elbchaussee 530 bildet hier den Auftakt an der südöstlichen Spitze des Erhaltungsbereichs.

Der Geltungsbereich lässt sich in **zwei Teilbereiche** untergliedern, da sich diese durch ihre städtebauliche Struktur voneinander unterscheiden und sich zudem durch einen unterschiedlichen Bestand auszeichnen.

Den **ersten Teilbereich** bilden die heterogenen Grundstücke der **Dockenhudener Straße**. Sie stellt mit 15.001-20.000 KFZ pro Tag eine stark befahrene Geschäftsachse Dockenhudens dar. Die Dockenhudener Straße weist eine, sich vom restlichen Erhaltungsgebiet unterscheidende Bebauungsstruktur auf, die hier in eindeutigen Zusammenhang mit den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen steht: Der Baustufenplan Blankenese von 1955 sieht an dieser Stelle ein Wohngebiet mit dreigeschossiger, geschlossener Bauweise vor (W3g).

Zwar überwiegt auch hier weitestgehend der Eindruck freistehender, von Zufahrten unterbrochener Baukörper, doch sind bei genauerer Betrachtung viele der Grundstücke grenzständig geschlossen bebaut. Zudem finden sich hier überwiegend drei- und mehrgeschossige Gebäude, die fast durchgehend gewerblich genutzte Erdgeschoßzonen aufweisen. Dies, sowie die stark befahrene Dockenhudener Straße, verleihen dem Teilbereich eine Atmosphäre städtischer Geschäftigkeit und Lebendigkeit, die ihn von den weiter südlich gelegenen ruhigeren Wohnarealen unterscheidet. Auftakt oder Abschluss, je nachdem ob vom Blankeneser Bahnhof kommend oder zum Bahnhof gehend, bildet an der südöstlichen Spitze des Geltungsbereichs ein Baudenkmal. Das als Wohnhaus errichtete Reetdachhaus, wurde ab 1808 als Schulgebäude/Lehrerwohnhaus genutzt. Heute beherbergt das Gebäude sowohl eine gewerbliche Nutzung (Fleischerei) wie auch eine Wohnnutzung.

Darauf folgt in westlicher Richtung das ehemalige Bauernhaus auf großem Flurstück, welches fast nur noch aufgrund seiner Kubatur erkennbar ist. Diese beiden Bauwerke bilden zusammen ein Zeugnis des bäuerlichen Ursprungs Dockenhudens und lassen den ehemaligen Maßstab erahnen.

Anschließend folgen bis zum Erik-Blumenfeld-Platz einige prägende, gründerzeitliche Villen, Wohn- und Geschäftshäuser aus den 30er Jahren bis hin zu vereinzelter 60er Jahre Nachkriegsarchitektur, die sich deutlich von der restlichen Architektursprache abhebt.

Ein **zweiter Teilbereich** spannt sich südwestlich der Dockenhudener Straße zwischen **Godeffroystraße und Ole Hoop** auf und schließt mit den Bebauungen in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich in Ole Hoop ab. Im Südwesten endet der Erhaltungsgebiet mit der **Elbchaussee** und bildet damit den zentralen Teilbereich des Erhaltungsgebiets. Dieser zweite Teilbereich setzt sich überwiegend aus einer homogenen um 1900 entstandenen Villenbebauung zusammen. Geprägt von ruhiger Wohnatmosphäre sind beide Straßen von großen Straßenbäumen gesäumt.

Von einzelnen wenigen, nicht konstituierenden Ausnahmen in Ole Hoop und in der Godeffroystraße abgesehen, weisen die beiden Straßenzüge hier beidseitig eine geschlossene, kontinuierliche Abfolge der für die Gründerzeit charakteristischen Wohnhaustypologie auf. Die intakte, stilistische Geschlossenheit erlaubt, dass sich die ursprüngliche stadträumliche Eleganz eines gründerzeitlichen Wohnviertels der Elbvororte an dieser Stelle erhalten hat und bis heute das gesamte Ortsbild prägend zur Entfaltung kommt.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Eindruck der bautypologischen Zusammensetzung des Erhaltungsgebiets unter Berücksichtigung von Entstehungszeiten der in den einzelnen Straßen vorhandenen Gebäude.

Straße	Baujahr
Dockenhudener Straße	Überwiegend 1903-1912, mit Ausnahme von Nr. 1 (18 Jh.) Nr. 7 (1951), Nr.9 (2008), Nr. 11 (1970),Nr. 23 (1979), Nr. 25 (1950) und Nr. 31/33 (1951)
Godeffroystraße	Überwiegend 1907-1911; mit Ausnahme von Nr.3 + 5 (1982), Nr. 13 (1960); Nr. 17 (1969), Nr. 19 (1938), Nr. 21 (1956); Nr. 22 (1924), Nr. 23 (1979)
Ole Hoop	Überwiegend 1907-1913; mit Ausnahme von Nr. 13 (1960), Nr.14 (2013), Nr. 19 (1993), Nr. 21 (1927)
Elbchaussee	Überwiegend 1906-1922, mit Ausnahme von Nr. 530 (1800) und Nr. 546 (2009)

4. Stadtbaugeschichtliche Bedeutung des Erhaltungsgebiets

Historische und bauliche Entwicklung

Das ehemalige Bauerndorf Dockenhuden findet seine erste Erwähnung in Urkunden aus den Jahren 1219-20, in denen Abgaben des Dorfes an die Kirche beschrieben werden.

Im Laufe des 17. Jahrhunderts wurden viele Höfe dort altansässiger Familien in Gärten und Parkanlagen umgewandelt. Mitte des 17. Jahrhunderts zählte Dockenhuden schätzungsweise 100 Einwohner in 23 Haushalten. Mitte des 19. Jahrhunderts betrug die Einwohnerzahl bereits knapp 600 und im Jahre 1895 ist sie auf an die 2000 Menschen angestiegen. Viele wohlhabende Familien besaßen Gehöfte in Dockenhuden. Die erste Dorfschule Dockenhudens wird auf das Ende des 18. Jahrhunderts datiert und existierte somit vor derjenigen im Nachbardorf Klein-Flottbek¹.

Um 1800 setzte eine baugeschichtlich entscheidende Entwicklung im Bereich der heutigen Elbvororte ein: In den Gebieten westlich der Stadt Altona bauten reiche Kaufleute aus Altona und Hamburg Villen und Landhäuser nach italienischem und englischem Vorbild in die bis dahin von Fischer- und Bauerndörfern geprägte Landschaft. Eine Kutschfahrt von Hamburg nach Altona dauerte etwa eine Stunde, sodass es sich bei täglichen Geschäften in der Stadt anbot, beides zu haben: ein Stadt- und ein Landhaus².

Mit Inbetriebnahme der Vorortbahn auf der Strecke Altona - Blankenese im Jahr 1867 und ihrer Verlängerung nach Wedel 1883 veränderte sich diese Situation drastisch, da sich die Fahrzeiten Zwischen den Elbvororten und Hamburg entschieden verkürzten.

Nun zog es vermehrt wohlsituierte, bürgerliche Familien von der Stadt hinein in die Vororte. Sie folgten den großen Kaufmannsfamilien Godeffroy, Baur und Blacker - den Raumpionieren dieser Entwicklung im 18. Jahrhundert - und siedelten sich vorrangig in den bahnhofsnahe Gebieten an. Die Erweiterung durch weitere Gleise und die Elektrifizierung zu Beginn des 20. Jahrhunderts hat die Verdichtung der baulichen Strukturen in den Vororten weiterhin maßgeblich vorangetrieben³; so auch in Dockenhuden. Ackerland wurde vermehrt bebaut und die großen Ländereien daraufhin

¹ Ehrenberg, R. (1897): Aus der Vorzeit von Blankenese und den benachbarten Ortschaften Wedel, Dockenhuden, Nienstedten und Flottbek. Hamburg: Otto Meißner.

² Bartels, Olaf: Eine Hamburgische Landhausarchitektur. In: Bunge, H. und Kähler, G. (Hrsg.) (2012): Villen und Landhäuser. Bürgerliche Baukultur in den Hamburger Elbvororten von 1900 bis 1935. München: Dölling und Galitz., S.97

³ Reinhardt, W. (2014): Geschichte des Öffentlichen Personenverkehrs von den Anfängen bis 2014: Mobilität in Deutschland mit Eisenbahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Köln: Springer.

in vergleichsweise kleine Grundstücke aufgeteilt, da der Zustrom an neuen Bewohnern rapide anstieg. Bis 1905 war bereits der Großteil des heutigen Erhaltungsgebiets durch Bebauung geprägt.

Als bauliche Vorbilder dienten den bürgerlichen Familien die klassischen Landhäuser des 19. Jahrhunderts, auf dem Land gelegene Villen umgeben von unberührter Natur.

Dieses Ideal war auf den kleinen Grundstücken am Stadtrand, in den stadtnahen Gebieten oder in der Nähe der Bahnhöfe allerdings nicht mehr zu realisieren. Um ein Leben auf dem Lande handelte es sich nicht mehr, da sich die Landwirtschaft unter dem Entwicklungsdruck immer weiter aus dem Gebiet zurückzog. Aber auch von einer städtischen Struktur konnte nicht die Rede sein, selbst wenn die Vorortbahn eine schnelle Anbindung an die Stadt ermöglichte.

Stattdessen bildete sich ein Kompromiss zwischen dem städtischen und dem feudal-ländlichen Leben heraus: Eine auch für andere deutsche und europäische Städte typische Einfamilienhausstruktur, die hier im Westen Altonas deshalb ein besonders harmonisches Bild ergab, weil in einem überschaubaren Zeitraum schnell und dicht bebaut wurde⁴.

Das Erhaltungsgebiet Dockenhuden II mit seinem weitestgehend erhaltenen Villenbestand aus der Zeit der Jahrhundertwende steht exemplarisch für die Entstehungsgeschichte dieses neuen Siedlungstyps und somit einer aus bauhistorischer Sicht bedeutsamen Entwicklungsphase der Stadt Hamburg.

Bauliche Anlagen

Ein besonderes Charakteristikum des Erhaltungsgebietes stellt die Häufung von Bauwerken dar, die einzelnen lokalen Architekturgrößen zuzuordnen sind. Eine Gebietspezifität, die zu dem den Erhaltungsbereich über weite Strecken prägenden, homogenen Straßenbild beigetragen hat.

Wilhelm Wrage fungierte als Baumeister von insgesamt achtzehn Villen im Erhaltungsgebiet, acht Gebäude stammen von Walther Baedeker. Beide Architekten erbauten hier auch ihre privaten Wohnsitze.

⁴ Bartels, Olaf: Eine Hamburgische Landhausarchitektur. In: Bunge, H. und Kähler, G. (Hrsg.) (2012): Villen und Landhäuser. Bürgerliche Baukultur in den Hamburger Elbvororten von 1900 bis 1935. München: Dölling und Galitz., S.99

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

Orts- und Straßenbild relevante Merkmale

Das Erhaltungsgebiet Blankenese-Dockenhuden II wird in seinem Erscheinungsbild durch die sich unmittelbar im Straßenbild manifestierende gründerzeitliche Villenarchitektur bestimmt.

Die Dockenhudener Straße weist eine sie vom restlichen Erhaltungsgebiet unterscheidende Bebauungsstruktur auf, die hier in eindeutigem Zusammenhang mit den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen steht: Der Baustufenplan Blankenese von 1955 sieht an dieser Stelle ein Wohngebiet mit dreigeschossiger, geschlossener Bauweise vor (W3g). Zwar überwiegt auch hier weitestgehend der Eindruck freistehender, von Zufahrten unterbrochener Baukörper, doch ist bei genauerer Betrachtung die Mehrzahl der Grundstücke grenzständig bebaut. Die vorhandenen zweigeschossigen Villen bilden hier den für den Erhaltungsbereich typischen Blankeneser Villenflair ab. Deren formale Geschlossenheit wird hier immer wieder von Gebäuden aus späteren Jahrzehnten, die nicht konstituierend sind, durchbrochen.

Unter diesen Wohn- und Geschäftshäusern finden sich Gebäude aus den 30er Jahren, die Inhabergeführt bereits seit über 50 Jahren das Bild der Geschäftsstraße Dockenhudener Straße prägen. Ebenso lassen sich untypische Gebäude (ein Beispiel mit Waschbetonfassade) der 1960er und 1970er Jahren finden, die mit ihrer Dachform, Fassadengestaltung und gesamten Proportion nicht mit für den Milieubereich typisch sind.

Fast durchgehend sind die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt. Dies, sowie die stark befahrene Dockenhudener Straße, verleihen dem Teilbereich eine Atmosphäre städtischer Geschäftigkeit und Lebendigkeit, die ihn deutlich von den weiter nördlich gelegenen ruhigeren Wohnarealen unterscheidet. Die den gesamten Erhaltungsbereich als besonders schützenswert charakterisierende, hohe Dichte an gründerzeitlicher Bausubstanz findet sich auch auf der südlichen Straßenseite der Dockenhudener Straße. Zwar ist der gründerzeitliche Bestand weniger intakt als im zweiten Teilbereich, doch prägen auch hier Gebäude aus der Zeit um 1900 mit ihrer zeittypischen Fassadengestaltung das Straßenbild.

Die Straßenzüge **Godeffroystraße** und **Ole Hoop** verdeutlichen in ihrer bautypologischen Homogenität die städtebauliche Einzigartigkeit und den das gesamte Erhaltungsgebiet durchdringenden, ortsbildenden Charakter am nachdrücklichsten.

Die, bis auf wenige Ausnahmen freistehenden, Villen wurden überwiegend im Zeitraum zwischen 1905 und 1920 errichtet.

Wie Perlen an einer Kette reihen sie sich zu beiden Seiten **Ole Hoop** und an der nördlichen **Straßenseite der Godeffroystraße** in regelhafter Gleichmäßigkeit aneinander. Diese ruhige Abfolge sich in ihren Proportionen ähnelnder Gebäudevolumen und wiederholender stilistischer Elemente verleiht dem Straßenzug seine ganz spezifische Atmosphäre stadträumlicher Eleganz. Den auf der **nördlichen Straßenseite der Godeffroystraße** gleichmäßig dimensionierten Grundstückszuschnitten entsprechend, weisen die Gebäude insbesondere Kubaturen von großer Einheitlichkeit auf. Ungeachtet der jedes Gebäude individuell charakterisierenden Fassadenrück- und Vorsprünge durch vorgelagerte Erker, Balkone und Zierelemente, findet sich ein Gebäudegrundkorpus mit einer im Durchschnitt 10 Meter breiten zur Straße hin orientierten Schmalseite und einer ebenso einheitlichen Längsseite. Sowohl straßenseitig als auch im

rückwärtigen Grundstücksbereich existieren einheitliche Baufluchten. Der Eindruck großer Einheitlichkeit geht zudem auf die Kontinuität der durchschnittlich 5-10 Meter breiten Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zurück. Die Villen sind weitgehend zweigeschossig. Obwohl jedes Gebäude des Milieubereichs individuelle Details in der Fassadengliederung und -verzierung und Dachform aufweist, greifen doch alle auf einen einheitlichen gründerzeitlichen Formkanon zurück. Das Straßenbild wird von einer einheitlichen Traufhöhe bestimmt.

All diese strukturellen Merkmale zusammen fügen sich zu einem charakteristischen stadträumlichen Bild: In ruhiger Gleichmäßigkeit aufgereiht, sich durch schlanke Vertikalität auszeichnende Baukörper, die sich zwar in formalen Einzelmerkmalen individuell unterscheiden, in ihrer Gesamtheit aber ein stadträumliches Ensemble von großer Einheitlichkeit bilden.

Die **südliche Straßenseite der Godeffroystraße** präsentiert sich in ihrer grundsätzlichen Übereinstimmung im gesamtheitlich homogenen gründerzeitlichen Straßenbild bei genauerer Betrachtung vielfältig. Die Gebäude variieren hier in ihrer Lage häufiger, auch wenn sich eine Bauflucht erkennen lässt, wird diese weniger stringent eingehalten. Dieser Umstand ist sicherlich der unterschiedlichen Erbauungszeiten der Gebäude zuzuschreiben. Bautypologien eines Jahrzehnts nehmen hier eine Bauflucht auf, jedoch keine untereinander einheitliche. Es finden sich untypisch, nicht-konstituierende Gebäude aus den 1960er Jahren und 1980er Jahren mit Flachdach. Die schlichten Nachkriegsbauten auf Flurstück 3042,3043 und 3044 fügen sich lediglich hinsichtlich ihrer Kubatur in die schützenswerte Bebauungsstruktur ein. Ebenfalls nicht-konstituierend ist das Gebäude Godeffroystr. 23, welches 1979 im historistischen Stil errichtet wurde. Mit seinem überdimensionierten Footprint, zahlreichen Gauben, Erkern, Vor- und Rücksprüngen ist es als untypisch für die architektonische Qualität des Erhaltungsbereichs anzusehen.

Das freiräumliche Erscheinungsbild sowie die Art der Einfriedung und die Gestaltung der Vorgärten stehen in direktem Zusammenhang mit der Bebauungsstruktur. Die typische Einfriedung wird von Hecken oder Stabgitterzäunen, die zwischen gemauerten Schmuckpfeilern ruhen, gebildet. Die einheitliche Bauflucht der nördlichen Straßenseite, erlaubt gleichmäßig dimensionierte Vorgartenbereiche. Die südlichen Vorgartenzuschnitte variieren je nach Lage des Gebäudes und sind auf beiden Seiten ausnahmslos intensiv begrünt und gärtnerisch angelegt. Die Vorgärten sind im **gesamten zweiten Teilbereich** ausnahmslos intensiv begrünt, gärtnerisch angelegt und weisen großkronigen Baumbestand auf. In der **Godeffroystraße** entfaltet dies in Kombination mit den hohen Alleebäumen auf der Südseite der Straße einen fast schon parkähnlichen Charakter im Straßenraum. Die weiträumige Straßenbreite unterstreicht die hier allgemein vorherrschende, ehemals großbürgerliche, stadträumliche Atmosphäre.

Zwischen **Ole Hoop** und Godeffroystraße bestehen nur marginale Unterschiede. Auch hier findet sich das charakteristische städtebauliche Bild der in der Godeffroystraße vorzufindenden homogenen gründerzeitlichen Villenbebauung in seiner Reinform wieder. In Ole Hoop ist diese bis auf sechs nicht-konstituierende Ausnahmen aus der Zeit nach 1950 noch restlos intakt. Die Grundstückszuschnitte sind in Ole Hoop durchschnittlich noch großzügiger und die Gebäude herrschaftlicher als in der Godeffroystraße. Die Grundstücksgößen reichen in Ole Hoop vereinzelt bis 1000 m² oder 1500 m². Auf diesen Grundstückszuschnitten sind die Gebäude mit opulenten Anbauten und Erkern bestückt und wirken, auch durch ihre sehr viel größere Straßenfassade, eindrucksvoll als Einzelbauwerke in den Stadtraum. Fünf der nicht-konstituierenden Gebäude befinden sich in zweiter Reihe, als rückwärtige Bebauung, so dass sie

nur eingeschränkt straßenbildwirksam sind. Eben diese dichte Bebauung, widerspricht dem einzigartigen Charakter der Villenbebauung der Elbvororte mit ihren großzügigen Grünflächen. Das 1960 errichtete Flachdachgebäude auf Flurstück 3062 bildet eine untypische Ausnahme für die Umgebung. Sowohl die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück als auch die Dachform weicht stark ab, es ist jedoch in seiner Architektursprache ein sehr klarer und typischer Vertreter der Nachkriegsmoderne und bekommt so eine gesonderte Stellung, innerhalb des Erhaltungsbereichs. Untypisch ist die Garage im Vorgarten.

Die 1993 errichtete Replique Ole Hoop 19 setzt sich mit seinem Hauptbaukörper zurück, nimmt aber die restlichen Merkmale der Umgebung auf.

Der Straßenraum wirkt in Ole Hoop insgesamt breiter als in der Godeffroystraße, was zum Teil dem weniger dichten Baumbestand geschuldet ist. Der großkronige Baumbestand wird in Ole Hoop weit weniger imposant umso näher man der Elbchaussee kommt. Dennoch sind auch hier sämtliche Vorgartenbereiche gärtnerisch angelegt und prägen das Straßenbild mit gepflegter, intensiver Begrünung. Als Einfriedung sind ebenfalls Hecken und Metallzäune und deren Kombination typisch.

Die **Elbchaussee** schließt sich nahtlos an die Bebauung in Ole Hoop und die Godeffroystraße an. Fünf der vierzehn zum Erhaltungsbereich gehörenden Häuser sind als Denkmal gelistet, was die hohe städtebauliche Qualität vor Ort widerspiegelt. Die vornehmlich zweigeschossigen Villen entsprechen in ihren Gestaltungsmerkmalen der Bebauung in Ole Hoop.

Die Gebäude nehmen im südwestlichen Bereich der Elbchaussee etwas mehr Abstand von der vielbefahrenen Straße, so dass im Schnitt 12 Meter tiefe Vorgärten ausgebildet werden.

Im östliche Abschnitt der Elbchaussee, zwischen den Straßenmündungen Godeffroystraße und Dockenhudener Straße, finden sich vermehrt gewerblich genutzte Erdgeschosszonen. Je näher die Elbchaussee der Dockenhudener Straße kommt, desto ähnlicher werden sich die Vorgartenzonen. Die Einfriedungen nehmen ab, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen nehmen zu und die Gebäude rücken näher zur Straße. Das Gebäude Elbchaussee 530 verweist auf einen früheren städtebaulichen Kontext: Im Jahr 1800 als Wohnhaus errichtete Reetdachhaus stellt ein wichtiges, denkmalgeschütztes Relikt aus der bäuerlichen Ursprungszeit der Gemarkung Dockenhuden dar.

Charakteristische bauliche Merkmale und Freiraummerkmale

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird insbesondere durch nachstehende Kriterien bestimmt, auf die bei der Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen besonderes Augenmerk zu legen ist, um untypische oder auch unreflektierte Gestaltungen zu vermeiden.

- Grundstückszuschnitte:
Typische Grundstücksbreiten betragen 15 m-25 m. Typische Grundstückstiefen liegen bei 30 m–45 m.
- Lage der Häuser auf dem Grundstück: Die Gebäude liegen typischerweise im vorderen Teil der Grundstücke und weisen daher Vorgärten und größere rückwärtige Gartenflächen auf.
- Hauptbaukörper:
 - Volumen / Kubatur: Typisch für das Gebiet ist eine mächtige, auf Grund der großen gründerzeitlichen Geschoßhöhen hochaufragende und teilweise straßenseitig schlank wirkende Kubatur, die zudem durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Erker und Balkone aufgelockert wird.

- Geschossigkeit: Knapp Zwei Drittel der Gebäude im Gebiet weisen eine Zweigeschossigkeit zumeist mit Dach auf. Des Weiteren sind ein- und dreigeschossige Gebäude vertreten
- Dächer: Walm- und Satteldächer prägen das Gebiet, doch auch Mansarddächer können als typisch eingestuft werden. Gauben sind sehr häufig vorzufinden.
- Fassaden: Fassadenbreiten variieren in der Regel zwischen 10 m bis 15 m. Der überwiegende Teil der Gebäude weist eine traufständige Ausrichtung mit Zwerchhaus auf. Giebel- und vor allem Fassadenverzierungen sind sehr charakteristisch für das Gebiet.
- Materialien und Farbigkeit von Gebäuden: Die hellen Putzfassaden der gründerzeitlichen Villen sind prägend für das Gebiet, aber auch vereinzelt markante Backsteinfassaden
- Bauliche Nebenanlagen: Vorherrschend sind seitliche Zufahrten mit offenen Stellplätzen bzw. Stellplätze im rückwärtigen Gebäudebereich.
- Vorgartengestaltung: die Vorgärten sind in allen Straßenzügen des zweiten Teilbereichs des Erhaltungsgebietes vorzufinden. Hinsichtlich ihrer Gestaltung gebietsprägend können dabei alle Vorgartenzonen des zweiten Teilbereiches gelten. Hierbei ist eine Rasenfläche, Baum- oder Heckenbepflanzung mit einer Einfriedung mit als typisch einzustufen.

Das Folgende stellt eine detaillierte Beschreibung der für den Erhaltungsbereich und seine zwei Teilbereiche charakteristischen baulichen Merkmale dar.

Grundstückszuschnitte

Die Grundstücke des Erhaltungsgebietes variieren in ihrem Zuschnitt von ca. 20 m bis hin zu 68 m in der Tiefe und von 10 m bis 100 m in der Breite.

Häufig anzutreffen ist eine Grundstücksbreite von 15 m bis 25 m, welche im Erhaltungsgebiet als typisch angesehen wird. Die **nördliche Straßenseite der Godeffroystraße** ist von den schmaleren und länglicheren Grundstücken geprägt, die gänzlich eine nahezu identische Grundstücksbreite von 18 m aufweisen. Wohingegen sich die **südliche Straßenseite der Godeffroystraße** sowie gesamt **Ole Hoop** und die Grundstücke des Erhaltungsgebietes der Elbchaussee insgesamt mehr in ihrer Breite variieren.

Finden sich Breiten, die deutlich über diesen Werten liegen, begründen sich diese in der Regel über die nicht-konstituierenden Gebäude des Erhaltungsgebietes.

Dies trifft insbesondere für die Grundstücke des ersten Teilbereiches des Erhaltungsgebietes, die Dockenhudener Straße, sowie auf einzelne Grundstücke des zweiten Teilbereiches (Flurstück 4621, 3051) zu.

Lage der Häuser auf dem Grundstück

Die Mehrzahl der Gebäude des **ersten Teilbereiches** liegt unmittelbar an der Flurstücksgrenze oder nur mit geringem Abstand und kleinem (4-6 m tiefen) Vorgarten zur Dockenhudener Straße.

Für den **zweiten Teilbereich** existieren Baufluchten, die der überwiegende Teil der Gebäude einhält. Besonders charakteristisch ist diese einheitliche Bauflucht auf der **nördlichen Straßenseite der Godeffroystraße**. Im gesamten zweiten Teilbereich rücken die Gebäude nur im Ausnahmefall von der Bauflucht ab. Eine Gebäudefluchtlinie lässt sich deutlich ablesen. Die weitgehende Mehrheit der Gebäude ist im vorderen Drittel des Grundstücks angeordnet, so dass

sich große Vorgärten ergeben, die im hinteren Bereich meist zu beinahe doppelt so großen Gärten anwachsen. Bis auf wenige untypische Ausnahmen, weisen alle Häuser des **zweiten Teilbereichs** des Erhaltungsgebietes einen großzügigen Vorgarten und parkartige rückwärtige Gärten auf.

Hauptbaukörper

Die hier in weiten Teilen vorherrschende Homogenität der gründerzeitlichen Villenstruktur in Bezug auf die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, der Geschossigkeit und ihrer Materialität kann als die zentrale, den gesamten Erhaltungsbereich entscheidend prägende Charakteristik des Gebiets angesehen werden.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit im Gebiet variiert zwischen I + Dach, II + Dach, III + Dach, IV + Dach und V . Zwei Drittel der Gebäude im Erhaltungsgebiet sind zweigeschossig. Das IV und das V geschossige Gebäude befinden sich in der Dockenhudener Straße und sind als untypische Ausnahmen zu sehen, ebenso die eingeschossigen Flachdachbauten aus den 1950er Jahren. Dreigeschossige Gebäude finden sich entsprechend den Festsetzungen des Baustufenplans Blankenese ausnahmslos entlang der **Dockenhudener Straße**. Einige Ausnahmen sind in den vergangenen Jahren im **südlichen Ole Hoop** entstanden und zeigen den Handlungsbedarf auf, das ortstypische Bild vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Der Baublock **Godeffroystraße – OleHoop - Elbchaussee** bildet ein sehr homogenes Höhenbild ab, auch wenn einige Gebäude bauordnungsrechtlich ein, oder auch dreigeschossig sind. Vor allem die eingeschossigen Bauten sind meist durch ein hohes Dach (z.B.: Godeffroystraße 13, Kirche) in ihrer Höhenwirkung stimmig im Straßenbild.

Die neuere Bebauung Godeffroystraße 1/1a sticht mit ihrer eingeschossigen Bauweise mit Satteldach deutlich hervor und knüpft in der Geschossigkeit bei den Bauten aus den 1950er Jahren (Flurstück 3042, 3043) an, allerdings kann die traufständige Ausrichtung des Gebäudes als untypisch eingeordnet werden.

Volumen / Kubatur

Die gebietsprägenden Gründerzeitvillen sind in beiden Teilbereichen hinsichtlich ihrer Kubatur nicht als einheitlich zu bezeichnen, weisen untereinander aber eine grundsätzliche Ähnlichkeit auf. Diese bildet sich im Straßenbild als zwar von Haus zu Haus variiere, dabei aber in repetitiver Regelmäßigkeit zum Einsatz kommende Abfolge ähnlicher volumetrischer Elemente ab. Charakteristisch ist ein im Vordergrund stehendes Hauptvolumen, woran meist seitlich und nach hinten versetzt ein zweites, untergeordnetes Volumen anschließt. Dabei sind Höhenversprünge zwischen Haupt- und Seitenvolumen die Regel. Die Hauseingänge befinden sich oft in den zurückspringenden Gebäudeteilen. Zusätzlich wird die Kubatur in den meisten Fällen durch ergänzende Balkone und Ständerker strukturiert. All dies dient dazu, die Gebäudevolumen plastisch zu gliedern und dadurch das Erscheinungsbild der Fassaden aufzulockern. Da die Villen zudem in der **nördlichen Godeffroystraße** 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 in Erscheinung.

Die Gebäude des **zweiten Teilbereichs** die oftmals über eine eher quadratische Kubatur verfügt, (vor allem **Ole Hoop / Elbchaussee**) bildet einen schon beinahe feudalen Duktus noch früherer Zeiten ab. Hier zeigt Blankenese sein großbürgerliches Antlitz mit den opulenten Villen der hanseatischen Kaufmannsfamilien der Jahrhundertwende.

Die gebietsuntypischen Gebäude jüngerer Erbauungszeit sprengen mit ihrer Kubatur zumeist den ortstypischen Maßstab und übersteigen den gebauten Fußabdruck und/ oder das Volumen der typischen Gründerzeitbebauung (Ole Hoop 22a,b,c und 26, Godeffroystr. 3+5, Elbchaussee 546).

Dächer

Das gesamte Erhaltungsgebiet ist überwiegend und dabei zu gleichen Anteilen durch Walm- und Satteldächer geprägt (zusammen ca. 70% des Gesamtbestandes). Die restliche Bebauung weist Mansarddächer (ca. 16%) und einige für den Gebietscharakter nicht konstituierende Flachdächer (14%) auf.

Im **Teilbereich der Dockenhudener Straße** sind die Dachformen sehr heterogen. Hier finden sich in einer relativen Ausgewogenheit sowohl Sattel- wie auch Walmdächer, neben Flach- und Mansarddächern. Die ursprüngliche Gründerzeitbebauung der Dockenhudener Straße weist zwar durchgehend Satteldächer auf, wird aber von den nicht-konstituierenden Gebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts um gebietsuntypische Flachdächer und ein Mansarddach ergänzt.

Im **zweiten Teilbereich** sind die Straßenzüge unterschiedlich geprägt. Die **Godeffroystraße** ist auf der nördlichen Seite vorwiegend von Satteldächern geprägt, wogegen in **Ole Hoop** Walm- und Mansarddächer die überwiegend prägende Dachform bilden. Ebenfalls finden sich hier auch viele Gebäude mit einem gebietsuntypischen Flachdach, jedoch vorwiegend bei nicht-konstituierenden Gebäuden jüngeren Erbauungsjahrs.

Die **Elbchaussee** ist im Erhaltungsgebiet von Walm- und Satteldächern geprägt.

In sämtlichen Straßenzügen des Milieubereichs finden sich Dachgauben, dabei sind Giebelgauben und SchlepPGAuben typologisch vorherrschend. Im Rahmen der das Gebiet prägenden Gründerzeitarchitektur, erscheinen Gauben in der Regel als Einzelelemente, die auch nur geringe Anteile der Dachflächenlänge in Anspruch nehmen. Abweichungen hiervon, d.h. lange Gaubenfronten in der Dachfläche sind durch nachträgliche Umbauten entstanden oder auf spätere Bauphasen zurückzuführen. Sie sind als gebietsuntypisch einzustufen.

Fassaden

Die Fassadenbreiten im gesamten Erhaltungsgebiet variieren bis auf wenige Ausnahmen zwischen 9 Meter und 20 Meter. Eine Fassadenbreite von ungefähr 10 Meter ist typisch für den vorherrschenden Villentypus des Milieugebiets.

Im **ersten Teilbereich** findet sich, zusätzlich zur typischen gründerzeitlichen Villa, der Fassadentyp Wohn- und Geschäftshaus, der mit seinen großen, schlichten straßenseitigen Schaufenstern und den darüber liegenden zumeist kleinteiligen Fenstern und kleinen Dachgauben, typisch für den geschäftigeren Teil des Erhaltungsbereichs ist.

Den am häufigsten im gesamten Erhaltungsgebiet anzutreffenden Fassadentyp bilden traufständige Gebäuden mit Zwerchhaus, gefolgt von rechteckigen Fassaden zumeist mit Walm- oder Mansardendach.

Die gebietsprägenden Gründerzeitvillen aller Teilbereiche sind nahezu sämtlich mit aufwändigen Fassadenverzierungen versehen. Zu diesen zählen fast überall vorzufindende Geschossgesimse, sowie Dach- und Putzgesimse, Ornamente, vertikale Stuckelemente, Pilaster und Fensterrahmen aus Stuck sowie verzierte Holzelemente und Fachwerkgiebel, wie sie für den Heimatstil typisch sind. In diesen Straßenzügen finden sich auch die für die gründerzeitliche Architektur typischen, teilweise kunstvoll gearbeiteten hölzernen Ziergiebel, die auf Stützkonsolen gelagert, die weit auskragenden Dachüberstände im Giebelbereich abfangen.

Ein typisches Charakteristikum der gebietsprägenden Gründerzeitarchitektur der **nördlichen Godeffroystraße** sind die asymmetrischen Fassadengliederungen. Die Asymmetrie ist dabei auf die plastische Gliederung der Baukörper in ungleichmäßig proportionierte Haupt- und Seitenelemente, sowie das gestaltende Anordnen von Ständerkern, Balkonen und Pilastern in der Fassade zurückzuführen.

Auch die in der Regel asymmetrische Platzierung von Fenstern und Hauseingängen ist in diesem Zusammenhang zu nennen.

In **Ole Hoop** präsentieren sich über die Hälfte der prägenden Gebäude mit Mansard- oder Walmdach und mit schlichteren und weniger gestaffelten, jedoch sehr detailliert gestalteten Fassaden. Die Gestaltungselemente sind hier vorwiegend verschiedene Fensterelemente, häufig mittig platzierte und verzierte Gauben und eine deutliche Betonung des Eingangsbereiches. Der Eingangsbereich nimmt eine Schlüsselrolle in der Fassadengestaltung ein.

Die Fenster sind überwiegend als Einzelelemente in die Fassade integriert. In der Regel sind sie durch profilierte Laibungen und Gesimse betont. Bei Einzelelementen herrschen stehende Fensterformate mit schmalen und hohen Proportionen vor.

Bei Reihungen bleibt durch das Addieren gleicher Einzelelemente das Grundformat erhalten. Insbesondere die gründerzeitlichen Ständerker weisen oft auch breitere Fensterformate auf. Liegende Fensterformate finden sich hingegen ausschließlich bei den nicht-konstituierenden Gebäuden aus jüngerer Zeit. Sie sind als gebietsuntypisch einzustufen.

Teilungen durch Oberlichtkämpfer und Mittelsprossen sind vermehrt vorhanden, einzelne Sonderformen werden zur Akzentuierung der Fassade eingesetzt. Vereinzelt finden sich Rundbogen- und Stichbogenfenster.

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 Gefüge.

Trotz unterschiedlichster Details und Fassadengestaltungen vermittelt sich innerhalb der gründerzeitlichen Bebauung ein stimmiger Gesamteindruck.

Materialien und Farbigkeit von Gebäuden

Das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets wird von den hellen Putzfassaden der Gründerzeitbebauung bestimmt. Die Farben variieren dabei von weiß, grau über bläulich, gelblich, grün bis braun und rot. Helle Töne sind charakteristisch.

Rote Backsteinfassaden sind in allen Straßen des Erhaltungsgebiets vertreten, auch gelbe und beige Klinkerfassaden finden sich in geringem Umfang im Erhaltungsgebiet, müssen aber als nicht konstituierend und für den Gebietscharakter untypisch eingestuft werden.

Bauliche Nebenanlagen: Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze

Die Anordnung von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen konzentriert sich auf den Gebäuderandbereich, so dass die Vorgärten überwiegend frei gehalten werden.

Charakteristisch für das gesamte Erhaltungsgebiet sind seitliche Zufahrten mit offenen Pkw-Stellplätzen entlang der Längsseiten der Gebäude oder in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Stellplätze im Vorgartenbereich bilden die Ausnahme. Carports und Garagen sind in der Regel ebenfalls an den Längsseiten der Gebäude platziert. Carports im Vorgartenbereich sind als grundsätzlich untypisch einzustufen.

Es existieren 6 Tiefgaragen im Erhaltungsgebiet.

Vorgartengestaltung

Gärtnerisch angelegte Vorgartenbereiche finden sich im überwiegenden Teil des Gebiets, was durchgrünte Vorgartenzonen grundsätzlich zu einem prägenden Element des gesamten Erhaltungsbereichs macht.

Dem gesamten Gebiet ist eine Anordnung der Gebäude im vorderen Drittel des Grundstücksbereichs eigen. Aufgrund dessen existieren, bis auf wenige Ausnahmen an der Dockenhudener Straße, durchweg Vorgartenflächen.

Drei Ausnahmen versetzen deutlich in der Bauflucht. Die Gebäude Ole Hoop 12,13 und 14 bilden einige wenige Flurstücke im Erhaltungsbereich die sich zurücksetzen und somit einen größeren Vorgarten bilden. Das Straßenbild verliert dadurch seine klare Kante.

Die Gestaltung der Vorgärten variiert in Abhängigkeit von der Baustruktur und lässt sich wiederum entsprechend der einzelnen Teilbereiche gegliedert beschreiben:

Im Teilbereich **Dockenhudener Straße** wechseln sich kleine, begrünte Vorgartenbereiche mit versiegelten, der Erschließung der gewerblichen Erdgeschoßnutzungen dienenden Zonen ab. Analog zum restlichen Erhaltungsgebiet prägen hier, wo vorhanden, Metallzäune in Stabkonstruktion mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,00 m häufig in Kombination mit einer Hecke das Straßenbild.

Im Teilbereich **Godeffroystraße - Ole Hoop – Elbchaussee** weisen die Vorgärten fast durchgehend gepflegte Rasenflächen sowie Sträucher, angelegte Beete und großkronigen Baumbestand auf. Der Versiegelungsanteil durch gepflasterte Erschließungsflächen wird durch eine möglichst direkte Wegführung von Grundstücksgrenze zum Hauseingangsbereich auf ein Minimum begrenzt. Großflächig gepflasterte Vorgartenzonen existieren nicht und sind als für den Teilbereich untypisch einzustufen. Die straßenseitige Einfriedung erfolgt überwiegend durch Metallzäune in Stabbauweise mit filigraner Optik, unterschiedlicher Farbgebung aber einheitlicher Zaunhöhen von ca. 0,80 m bis 1,00 m. Die Zäune besitzen in der Regel niedrige Sockelbereiche aus Beton oder Mauerziegel. Tore und Pforten sind überwiegend in Art des Zauns ausgeführt. Die Toreinfassungen bestehen fast ausnahmslos aus zwei gemauerten, in der Regel hell verputzten Pfeilern. Nur in wenigen Fällen kommen Hecken anstelle der ansonsten vorherrschenden Zäune zum Einsatz, häufig aber in Kombination, als dahinterliegendes Gartenelement.

6. Rechtliche Wirkung der Verordnung

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