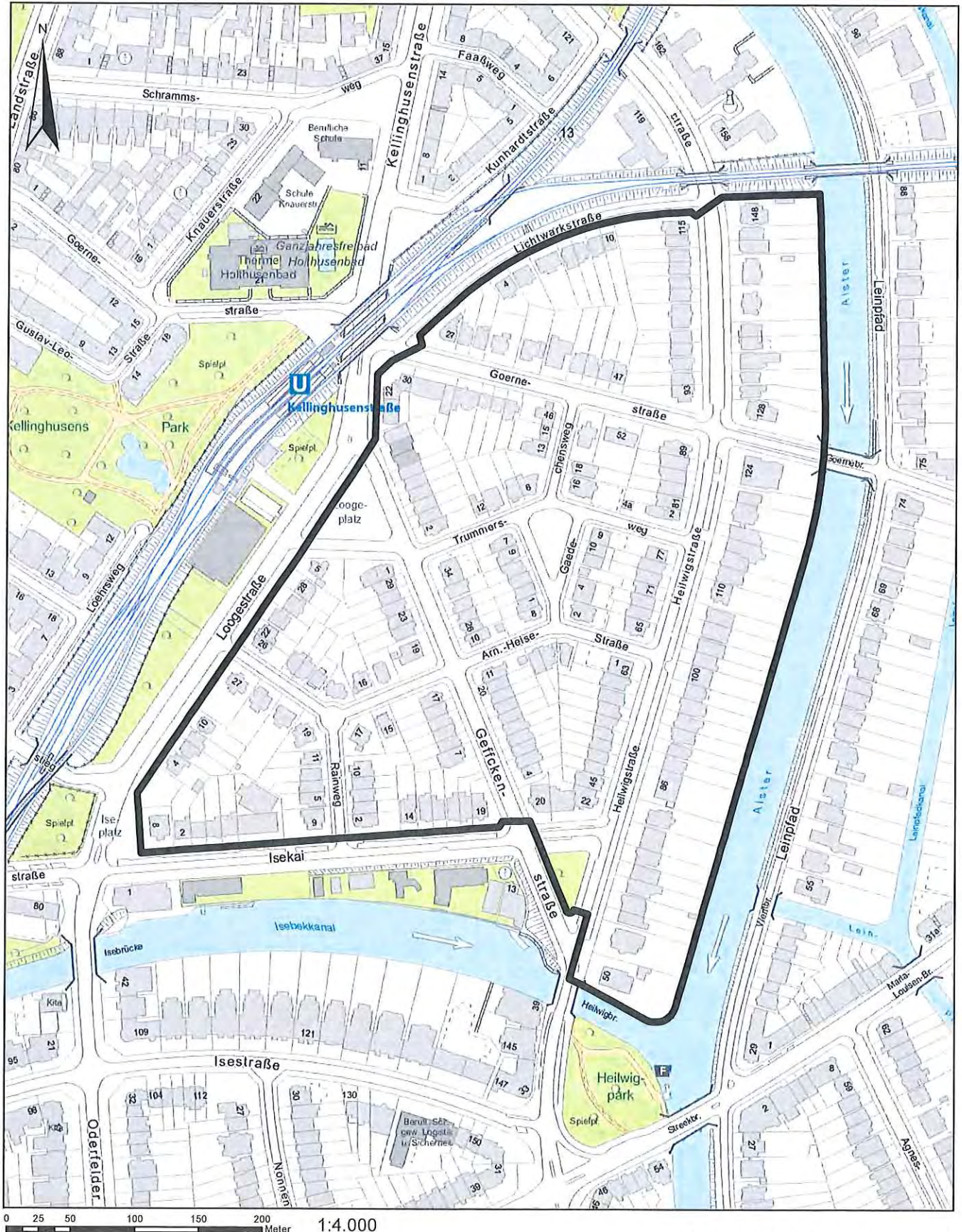


# ErhVO Heilwigstraße

## Übersichtskarte

Erstellt am: 06.07.2020

Anlage zum Genehmigungsschreiben  
der BSW vom 29.2021







**Verordnung  
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf  
-Heilwigstraße-**

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), sowie § 1 Satz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

**Einziges Paragraph**

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

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Eppendorf, Ortsteil 404, wird wie folgt begrenzt:

- Südostgrenze des Flurstücks 2505 (Lichtwarkstraße) bis zum Flurstück 790, das Flurstück 790 (Heilwigstraße) querend;
- Südgrenze des Flurstücks 3166 bis zum Flurstück 3688;
- Westgrenze des Flurstücks 3688 im Bereich der Flurstücke 2242 bis 1723;
- Südgrenze des Flurstücks 1723 bis zum Flurstück 790 (Heilwigstraße);
- Südgrenze des Flurstücks 790 (Heilwigstraße) bis in die Mitte, dann rechtwinkelig nach Norden abknickend;
- auf Höhe des Flurstücks 1348 nach Westen abknickend und entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1348 nach Norden verlaufend;
- Westgrenze des Flurstücks 1350 (Isekai);
- nördlich des Flurstücks 1350 (Isekai) rechtwinkelig nach Westen abknickend und das Flurstück 1352 (Geffckenstraße) querend;
- Nordgrenze des Flurstücks 3507 (Isekai) bis zum Flurstück 3516 (Iseplatz);
- Ostgrenze des Flurstücks 3516 (Iseplatz) nach Norden verlaufend;
- Ostgrenze des Flurstücks 1999 (Loogestraße) im Bereich der Flurstücke 2523 bis 2462;
- das Flurstück 873 (Loogeplatz) querend bis zum Flurstück 492;
- nordwestliche Grenze des Flurstücks 492 bis zum Flurstück 873 (Loogeplatz);
- das Flurstück 873 (Loogeplatz) querend bis zur östlichen Kante desselben Flurstückes;
- Ostgrenze des Flurstücks 873 (Loogeplatz) Richtung Norden bis zur nordöstlich abknickenden Grenze des Flurstücks 3373;
- nordöstliche Grenze des Flurstücks 3373;
- das Flurstück 331 (Goernestraße) nach Norden querend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 2505 (Lichtwarkstraße) in der Gemarkung Eppendorf.

(2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:  
Unbeachtlich werden

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

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

Hamburg, den 14.09.2021  
Das Bezirksamt Hamburg-Nord



Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße  
- Begründung -



Verordnung  
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf

Festgestellt am 14.09.21 - Heilwigstraße -

Begründung Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben

Bezirksamtsleiter

der BSW vom 2.9.2021





**Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße  
- Begründung -**



Abb. 2: Hamburg 1904 (Ausschnitt) – das spätere Straßenraster ist in dem Bereich westlich der Alster und nördlich des Isebekkanals bereits vorhanden.

**Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße  
- Begründung -**

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

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung im östlichen Eppendorf wird im Norden durch die Lichtwarkstraße begrenzt. Die östliche Grenze verläuft entlang des Alsterlaufes an der westlichen Uferkante. Im Süden wird das Gebiet zunächst durch den Isebekkanal begrenzt, auf Höhe der Geffckenstraße knickt die Gebietsgrenze nach Norden ab und verläuft dann nach Westen entlang der Straße Isekai (nördliche Straßenseite). Im Osten wird das Verordnungsgebiet durch den Iseplatz, und im weiteren Verlauf die Loogestraße (östliche Straßenseite) und den Loogeplatz (westliche Platzkante) begrenzt.

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Eppendorf, Ortsteil 404, wird wie folgt begrenzt:

- Südostgrenze des Flurstücks 2505 (Lichtwarkstraße) bis zum Flurstück 790, das Flurstück 790 (Heilwigstraße) querend;
- Südgrenze des Flurstücks 3166 bis zum Flurstück 3688;
- Westgrenze des Flurstücks 3688 im Bereich der Flurstücke 2242 bis 1723;
- Südgrenze des Flurstücks 1723 bis zum Flurstück 790 (Heilwigstraße);
- Südgrenze des Flurstücks 790 (Heilwigstraße) bis in die Mitte, dann rechtwinkelig nach Norden abknickend;
- auf Höhe des Flurstücks 1348 nach Westen abknickend und entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1348 nach Norden verlaufend;
- Westgrenze des Flurstücks 1350 (Isekai);
- nördlich des Flurstücks 1350 (Isekai) rechtwinkelig nach Westen abknickend und das Flurstück 1352 (Geffckenstraße) querend;
- Nordgrenze des Flurstücks 3507 (Isekai) bis zum Flurstück 3516 (Iseplatz);
- Ostgrenze des Flurstücks 3516 (Iseplatz) nach Norden verlaufend;
- Ostgrenze des Flurstücks 1999 (Loogestraße) im Bereich der Flurstücke 2523 bis 2462;
- das Flurstück 873 (Loogeplatz) querend bis zum Flurstück 492;
- nordwestliche Grenze des Flurstücks 492 bis zum Flurstück 873 (Loogeplatz);
- das Flurstück 873 (Loogeplatz) querend bis zur östlichen Kante desselben Flurstückes;
- Ostgrenze des Flurstücks 873 (Loogeplatz) Richtung Norden bis zur nordöstlich abknickenden Grenze des Flurstücks 3373;
- nordöstliche Grenze des Flurstücks 3373;
- das Flurstück 331 (Goernestraße) nach Norden querend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 2505 (Lichtwarkstraße) in der Gemarkung Eppendorf.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Geltungsbereich der geplanten Städtebaulichen Erhaltungsverordnung überwiegend Wohnbauflächen dar. Entlang

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -**

des Alsterlaufes, der als Wasserfläche gekennzeichnet ist, verläuft ein schmaler Streifen, der als Grünfläche dargestellt ist. Dieser Streifen ist Bestandteil der Flurstücke, die rückwärtig, d.h. im Osten, an die Alster angrenzen. Die durch das Erhaltungsverordnungsgebiet verlaufende Geffckenstraße, bzw. in der Verlängerung Loogeplatz ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Geltungsbereich der geplanten Städtebaulichen Erhaltungsverordnung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ und einen Streifen entlang der Alster mit einem Übergang zur Geffckenstraße als Milieu „Parkanlage“ dar. Ab der Heilwigstraße zählt dieser Bereich zur Alster-Landschaftsachse. Die Geffckenstraße sowie in der Verlängerung Loogeplatz sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Entlang der Straße Isekai gilt die Milieu-übergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“, im Bereich von Loogestraße und Lichtwerkstraße „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und für den gesamten Bereich der Wohnbebauung die Milieu-übergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 11a „Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen“, 10a „Parkanlage“ und die Geffckenstraße als 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die maßgebliche planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich der Baustufenplan Eppendorf von 1955, der für das Gebiet als Festsetzung „Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise“ (W 2 o) ausweist. Die einzelnen durch Straßen voneinander abgrenzten Bereiche sind alle jeweils als geschützte Wohngebiete gekennzeichnet, es darf entsprechend nur an der Baulinie gebaut werden. Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Eppendorf vom 21.01.2020 (HmbGVBl. S. 67) ist die Bebauung östlich der Heilwigstraße, zwischen Heilwigstraße und Alsterlauf als Reines Wohngebiet und nicht mehr als besonders geschütztes Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Baustufenplans wurden im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung an einer Stelle durch einen neueren Bebauungsplan ersetzt. Der Bebauungsplan Eppendorf 15 (festgestellt am 02.12.1969) konkretisiert das Planrecht für den Bereich Gaedechensweg 2, 4, 8 und 10, Trummersweg 9 sowie Heilwigstraße 65, 67, 69, 71, 73, 75 und 77. Abweichend zum Baustufenplan wurde im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche festgesetzt. Die gesamte Fläche ist als reines Wohngebiet (WR) eingetragen. Die Bebauung entlang der Heilwigstraße ist als zwingend



## Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -

dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit Staffelgeschoss ausgewiesen. Die Bebauung entlang des Gaedechensweg/Trummersweg ist als dreigeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt.



Abb. 3: Baustufenplan Eppendorf (1955, Auszug)



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

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist geprägt von freistehenden Einzel-, Doppel- und Reihenvillen sowie repräsentativen Stadthäusern in geschlossener Bauweise aus der Zeit von 1900 bis Ende der 1920er Jahre. 1892 war das Areal zwischen Alsterlauf, Isebekkanal und Hochbahntrasse durch einen Bebauungsplan hinsichtlich des Straßenrasters und der Nutzungen geordnet worden. Anschließend erfolgte die Bebauung schrittweise von Süden her. Entstanden ist eine anspruchsvolle Wohnbebauung, die sich von Jugend- und Heimatstil immer stärker zu moderner Reformarchitektur und dem Neuen Bauen entwickelte. Obwohl die einzelnen Bauten jeweils für sich sehr individuell gestaltet sind, ergibt sich insgesamt der Eindruck eines homogenen Quartiers. Grund hierfür sind die architektonischen Gemeinsamkeiten und Gebäudevolumina, repräsentative Schmuckelemente, die Materialwahl und das verbindende Straßen- und Gartengrün. Insbesondere der südöstliche und mittlere Bereich des Erhaltungsverordnungsgebietes ist von verputzten Villen und Stadthäusern geprägt. Nach Norden hin sowie im Südwesten dominieren verstärkt Backsteingebäude.<sup>1</sup>

Der Gebäudebestand ist grundsätzlich in sehr gepflegtem Zustand und gehört fast ausschließlich privaten Einzeleigentümern. Überwiegend ist die Originalbaubsubstanz erhalten, teils verfremden Dachausbauten, nicht baustilgerechte Fensteraufteilungen, nachträglich ergänzte Vordächer und die Gestaltung der Vorgärten als Kfz-Stellplätze und Tiefgarageneinfahrten das ursprüngliche Erscheinungsbild. An einigen Stellen wurde die historische Bebauung durch Neubauten ersetzt – diese fügen sich teils gut in die vorhandene Bebauung ein, teils stechen sie durch ihre maßstabssprengenden Ausmaße, verwendete Materialien, Farbigkeiten und Stilelemente heraus.<sup>2</sup>

Für die Zukunft besteht weiterhin ein erheblicher Veränderungsdruck durch anstehende Modernisierung- und Sanierungsbedarfe sowie dem Bedarf an einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke durch großmaßstäbliche Neu- und Anbauten. Hinzu kommen funktionale Themen, wie die Umnutzung und Versiegelung der Vorgartenbereiche als Stellplatzbereiche oder Zufahrten bzw. für die Müllaufbewahrung. Das ursprüngliche Bild des Stadthäuser- und Villenquartiers rund um die Heilwigstraße droht damit überformt zu werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei nicht nur auf den straßenseitigen Fassaden, sondern auch auf den rückwärtigen Bereichen, die beispielsweise im Bereich des Alsterlaufes gut einsehbar sind.

---

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

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

# Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -

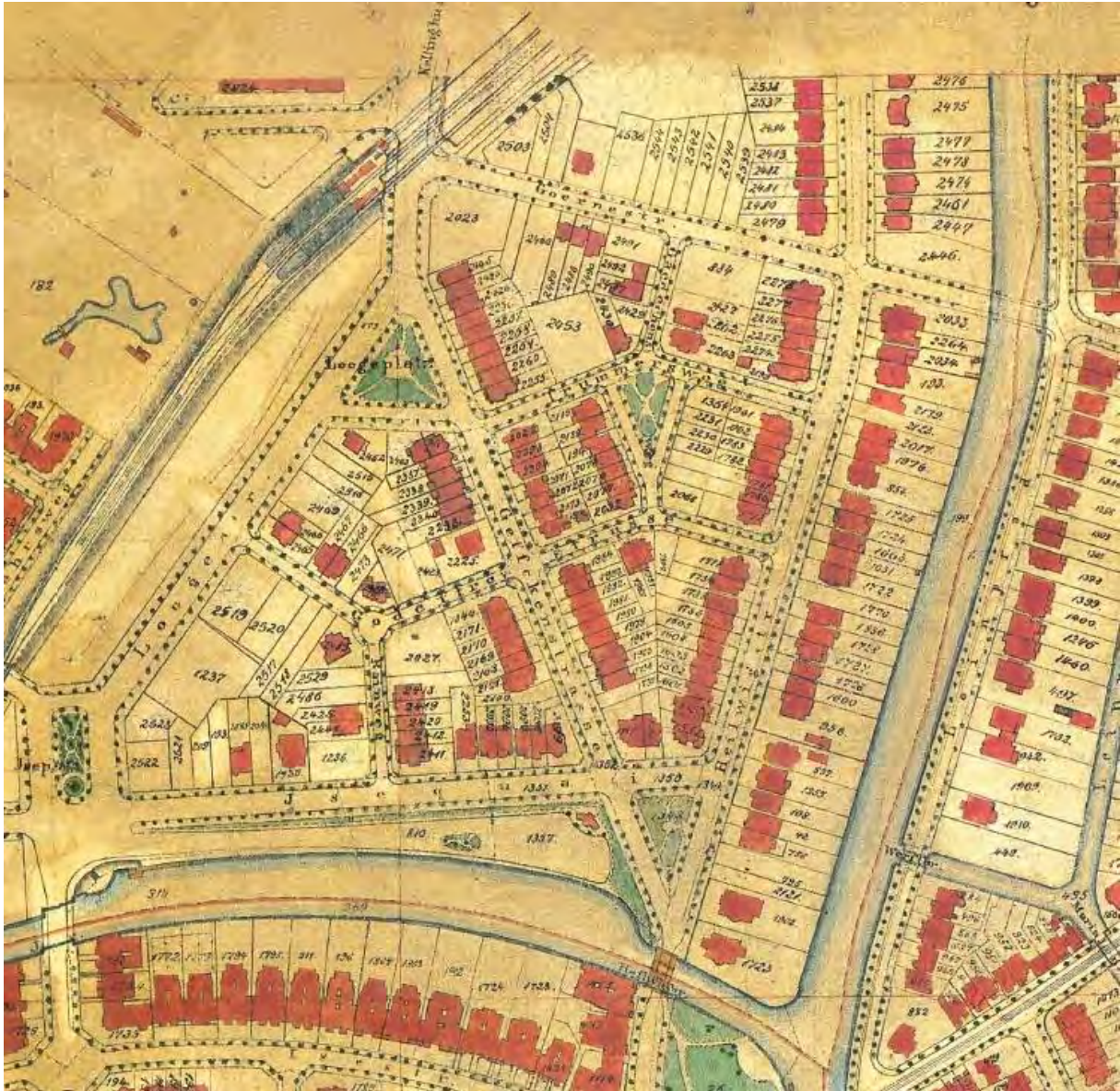


Abb. 4: Hamburgische Cataster-Karte Uhlenhorst 1908 (Ausschnitt, Vermessungsbureau der Bau-deputation)



Abb. 5: Glas und Stahl als untypische Baumaterialien bei Balkonbrüstungen und Dachausbauten



Abb. 6: Untypische Fensteraufteilung im Vergleich zu bauzeitlichen Sprossenfenstern



**Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße  
- Begründung -**



Abb. 7/8: An- und Ausbauten mit verschiedenen gebietsuntypischen Materialien, wie Stahl und Glas



Abb. 9/10: Umgenutzte Vorgartenbereiche als Parkplätze bzw. Tiefgaragenzufahrten



Abb. 11/12: Sich nicht einfügende, großmaßstäbliche Neubauten

## Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -



Abb. 13, 14, 15: Veränderungsbedarfe durch Modernisierungsschub, Baulücken und Leerstand

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

### Wohngebäude

Ensemble Lichtwarkstraße 4, 5, 6	Villa, Nr. 4 Entwurf: Grell, Henry	1923
	Villa, Nr. 5 Entwurf Eickmann & Schröder	1923
	Villa, Nr. 6 Entwurf Bense, Carl G.	1923
Heilwigstraße 52	Villa, Entwurf: Grotjan, Johannes	1906/1907
	Martin Friedrich	
Ensemble Heilwigstraße 113, 115	Einfamilienhaus	1922
Ensemble Heilwigstraße 114, 116,	Einfamilienhaus, Nr. 114	1908
Warburg-Haus	Institutsgebäude/ Bibliothek, Nr. 116	1925/1926
	Entwurf: Langmaack, Gerhard	
Heilwigstraße 118, Haus Rambatz	Einfamilienhaus,	1909
	Entwurf: Rambatz & Jollasse	
Ensemble Heilwigstraße 136/138,140,142	Einfamilienhaus/Doppelhaus, Nr. 136/138:	1921
	Villa, Nr. 140 Entwurf: Jacob & Ameis	1921
	Villa, Nr. 142 Entwurf: Matzen, Rudolf	1921
Heilwigstraße 148	Villa, Remise, Entwurf: Mahlmann, Max	1923
Ensemble Isekai 5	Einfamilienhaus mit Beischlag,	1909
	Entwurf: Fränkel, Wilhelm	
Isekai 20	Einfamilienreihenhaus,	1904
	Entwurf: Heitmann, H.T.	



# **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße** **- Begründung -**

Ensemble Arnold-Heise-Straße 18, 19, 20 (nicht-konstituierend), 22, 23, 24, 25	Villa, Nr. 18 Entwurf: Scheithauer, Anton Villa, Nr. 19 Entwurf: Andersen, Alfred Villa, Nr. 20 Entwurf: Zeh, Fritz Villa; Nr. 22 und 24 Entwurf: Grell, Henry Villa; Nr. 23 Entwurf: Mahlmann, Max Villa; Nr. 25 Entwurf: Grell, Henry	1914 1923 1950 1921 1923 1922
Ensemble Arnold-Heise-Straße 27	Villa, Entwurf: Hagen, Gottfried	1922/1923
Ensemble Goernestraße 30, 32, 34, Loogeplatz 20-22	Siedlungsbau, Entwurf: Eickmann & Schröder	1926/1927
Goernestraße 33	Einfamilienhaus, Entwurf: Eickmann & Schröder	1922/1923
Goernestraße 37, Haus Strassburger	Einfamilienhaus, Entwurf: Elingius, Erich	1923



Abb. 16: Warburg-Haus



Abb. 17: Arnold-Heise-Straße



Abb. 18, 19, 20: Bauzier durch Figuren, gestaltete Giebel und Eingangsportale

## Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -



Abb. 21: Übersichtskarte der Baudenkmale

Mit der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung als Instrument sollen neben den städtebaulichen Strukturen die heute noch im Original erhaltenen Gebäude hinsichtlich ihrer Fassaden und Kubaturen bewahrt werden. Ebenso sind sich einfügende Bauten jüngeren Datums erhaltenswert. Dazu gehören sowohl die repräsentativen freistehenden Villen und kleinere Neben- bzw. Einzelhäuser sowie Stadthäuser als geschlossene Bebauungsstruktur. Prägend sind auch die verwendeten Materialien: Neben dunkelroten Backsteinbauten mit Bauzier, die insbesondere im nördlichen und im südwestlichen Bereich des Erhaltungsgebietes dominieren, gibt es zahlreiche Putzbauten - meist in hellen Putztönen. Weitere besondere Merkmale sind zeittypische Gestaltungselemente, wie beispielsweise Sprossenfenster, Schmuckgiebel, Säulen, figürlicher Fassadenschmuck und Schmuck-Mauerwerksverbände, die ebenfalls zu bewahren sind. Gerade bei den Einzelhäusern sind diese besonders auffällig und stechen durch den Mix der Materialien sowie die Verwendung von Beton- und Steinelementen hervor.



## **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -**

Des Weiteren sollen die zum Quartier gehörenden und zeitgleich entstandenen, begrünten Vor- und Hintergärten, Straßenräume sowie die öffentlichen Grünräume – hier insbesondere der Loogepplatz und die Grünfläche zwischen Isekai und Heilwigstraße – erhalten und geschützt werden. Zu den Vorgärten gehören dabei explizit auch die zeitgenössischen Einfriedungen, bestehend aus Backsteinmauern, Putzmauern, filigranen Metallzäunen und niedrigen bis mittleren Hecken. Die genannten Grünräume sowie die Straßenräume, insbesondere rund um Gaedechensweg, Trummersweg, Arnold-Heise-Straße, Goernestraße und Isekai, sind von dominantem, teils 100 bis 150 Jahre alten Baumbestand (Straßenbäume) geprägt. Auch auf den Privatgrundstücken gibt es einen umfangreichen Baumbestand. Eine besondere Rolle spielen hierbei auch die großzügig angelegten Gartengrundstücke und die Uferlinie entlang des Alsterlaufes.

Im Erhaltungsgebiet sind viele Nebenstraßen, u.a. die Lichtwarkstraße, die Arnold-Heise-Straße, der Trummersweg, der Gaedechensweg und der Rainweg vorrangig mit Großpflaster, teils auch Kleinpflaster, gepflastert. Außerdem sind im ganzen Gebiet zahlreiche Überfahrten in Kleinpflaster, teils auch in Großpflaster, vorhanden. Die historischen Materialien prägen den Gesamteindruck des Quartiers und sind daher unbedingt erhaltenswert. Bei notwendigen Maßnahmen im Rahmen des regelkonformen Aus- oder Umbaus der Straßenverkehrsflächen inklusive Nebenflächen sind die Belange dann einzelfallbezogen abzuwägen.

Zudem sollen auf der Grundlage der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung zukünftig die Verträglichkeit bei der Fassadensanierung gesichert, bzw. im Optimalfall die Originalfassaden erhalten werden. Dabei ist neben dem Erhalt der Putzbauten im Heimat- bzw. Jugendstil mit ihren Schmuckelementen besonderes Augenmerk auf die Backsteingebäude zu richten. So sind beispielsweise die Bereiche rund um die Goernestraße, Lichtwarkstraße und nördliche Heilwigstraße sowie im südwestlichen Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung (Loogestraße, Arnold-Heise-Straße) Gebiete mit hoher Backsteinrelevanz. Die Bereiche sind infolge des Bürgerschaftlichen Ersuchens „Hamburgs Backsteinerbe bewahren“ in der Backsteinkartierung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2014) der Kategorie 1 „Backstein rot, überwiegend 20/30er Jahre und früher, z.T. Wiederaufbau, einzelne 50/60er Jahre Gebiete“ zugeordnet. Im Rahmen des Erhalts der historischen Gebäudefassaden spielt auch die Gestaltung von Anbauten und Vordächern eine wichtige Rolle und ist unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes behutsam vorzunehmen.

## Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -

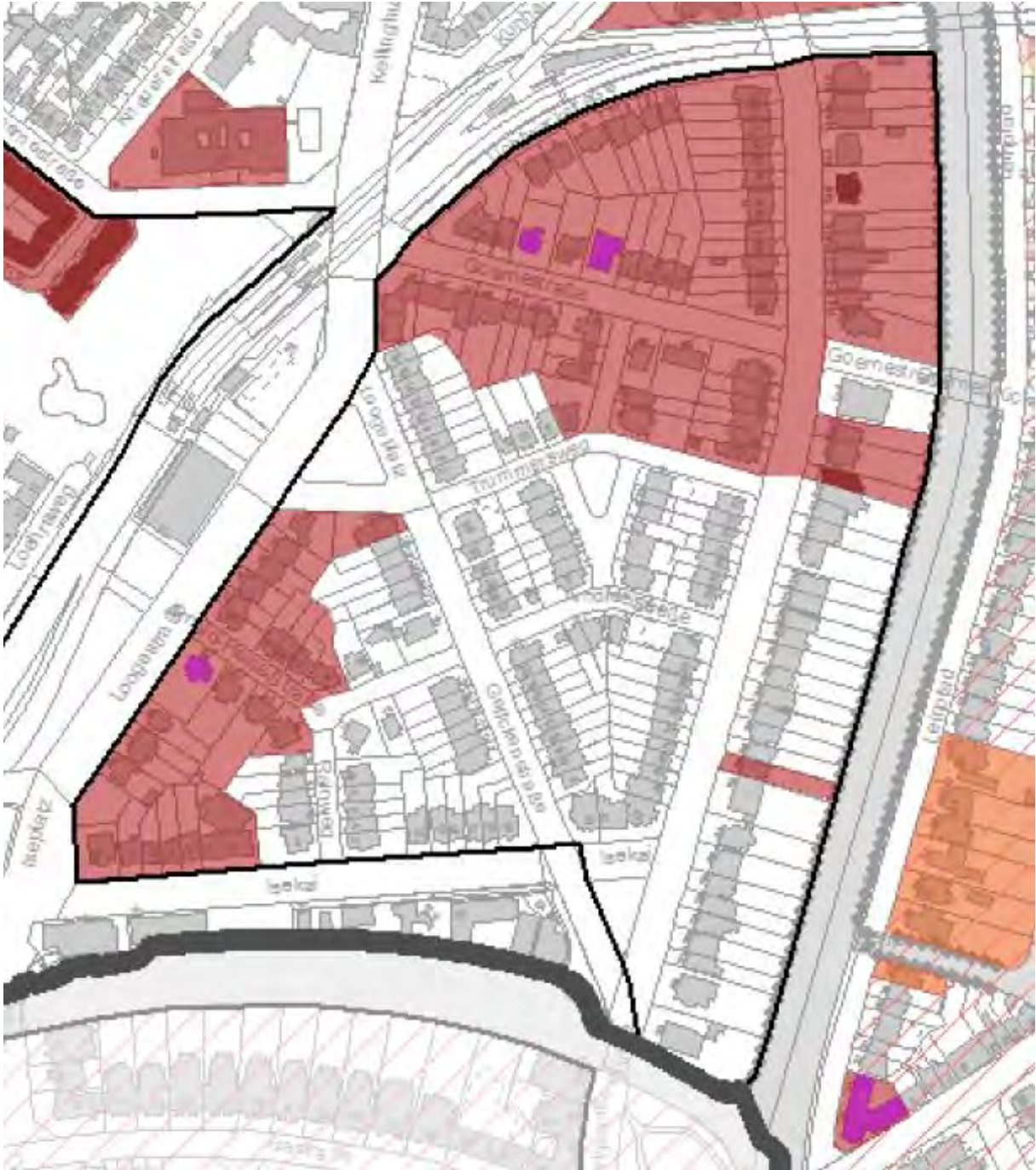


Abb. 22: Auszug Backsteinkartierung (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2014)

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



## **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -**

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

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



Abb. 23/24: Rückseitige Bebauung und große Gärten an der Heilwigstraße vom Alsterufer aus

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

Eppendorf ist Hamburgs ältestes Dorf und wurde erstmals 1140 urkundlich erwähnt. Die ersten Bewohner waren Bauern mit Viehzucht und Ackerbau. Der historische Ursprung liegt heute am Rand des Stadtteils an der Grenze zu Winterhude: die evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Johannis, die im 12. Jahrhundert gegründet wurde. Eppendorf war von dort an mehrere Jahrhunderte in klösterlichem Besitz, das Patronatsrecht war dabei immer wieder umstritten und wechselte zwischen Harvestehude, Holstein und Pinneberg. Im Jahr 1832 ging Eppendorf in den Besitz der Stadt Hamburg über, ab 1872 galt es als Vorort der Stadt, 1894 wurde es offiziell ein Hamburger Stadtteil. 1860 war die Torsperre aufgehoben worden und trug damit wesentlich dazu bei, dass immer mehr Menschen nach Eppendorf zogen und der dörfliche Charakter verloren ging. Eppendorf etablierte sich früh als Wohnort für die wohlhabende Hamburger Bevölkerung. Aufgrund der Nähe zur Hamburger Innenstadt und der Lage an der Alster verbrachten sie die Sommer auf ihren stadtnahen Landsitzen in Eppendorf.<sup>3</sup>

Der größte Entwicklungsschub erfolgte in der Zeit der Industrialisierung zwischen 1890 und dem Ersten Weltkrieg. In dieser Zeit vervierfachte sich die Bevölkerung in Eppendorf und wuchs bis 1920 auf 84.000 Einwohner. Damals wurden auch in stadtplanerischer Hinsicht einige Weichen gestellt: So erfolgte 1892 die Verabschiedung des Bebauungsplangesetzes, mit dem die künftige Entwicklung der Stadtteile näher geregelt und die Hauptverkehrswege festgelegt wurden. Das für das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung damals definierte Straßenraster ist bis heute nahezu vollständig erhalten. Einzig durch die Entstehung des Hochbahnringes und den Bau der Hochbahnhaltestelle Kellinghusenstraße von 1909 bis 1912<sup>4</sup> kam die heutige Lichtwarkstraße entlang des Bahndamms hinzu. Bereits 1883 bis 1884 wurde die Isebek kanalisiert.<sup>5</sup>

1909 wurde Fritz Schumacher Oberbaudirektor der Stadt Hamburg und prägte damit das Bild der Hansestadt maßgeblich. So wurde Backstein zunehmend als Gestaltungsmittel bei Gebäuden wiederentdeckt. Viele öffentliche Bauten gestaltete der Oberbaudirektor selbst – darunter das Holthusenbad an der Goernestraße. Durch das große Bevölkerungswachstum und den damit verbundenen Bedarf an Wohnraum musste in weiteren Teilen der Stadt immer enger und immer höher gebaut werden. Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens in Eppendorf wurde immer mehr die Eppendorfer Landstraße – rundherum eröffneten zu Beginn des 20. Jahrhunderts Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Vergnügungsstätten. Als öffentliche Grünanlage wurde in den 1920er Jahren der Hayns Park, benannt nach dem

---

<sup>3</sup> Vgl. Hipp, S. 392ff. sowie Medien Schubert Verlag, S. 5ff und S. 18.

<sup>4</sup> Vgl. Hipp, S. 392ff. sowie Medien Schubert Verlag, S. 25.

<sup>5</sup> Vgl. Medien Schubert Verlag, S. 82.



## **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -**

Senator und Bürgermeister Max Theodor Hayn, der hier seinen Landsitz hatte, zugänglich gemacht. In dem Zusammenhang erfolgte auch die Kanalisierung der Alster.<sup>6</sup> Neben klassischer fünfgeschossiger Gründerzeitarchitektur entstand verstärkt Geschosswohnungsbau im Stil des Reformwohnungsbaus. Dieser war von Sachlichkeit und Funktionalität geprägt, Fassadenmaterial war meist roter Backstein.<sup>7</sup>

1898 erfolgte die Erschließung der sogenannten Eppendorfer Looge, einer sumpfigen Dorfweide zwischen Isebekkanal, Alster und Hochbahn – Ort des heutigen Villenviertels rund um die Heilwigstraße. Ab 1900 wurde das Gebiet von Süden her bebaut, zunächst dominierten Villen im Jugend- und Heimatstil. Auch nach dem Ersten Weltkrieg wurden die Bautätigkeiten mit besonders hoher Qualität durchgeführt. Beispiele hierfür sind das Haus in der Heilwigstraße 140 von Jacob & Ameis von 1921 sowie das Eckgebäude in der Goernestraße 30 von Eickmann & Schröder aus dem Jahr 1926/1927 als Beispiel des Backsteinexpressionismus. Einen Sonderfall stellt das Haus in der Arnold-Heise-Straße 27 dar. Es handelt sich dabei um ein schmuckreiches Holzhaus in patentierter Montagebauweise, das 1922/1923 von Gottfried Hagen errichtet wurde. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Versuche mit Montage- und Fertigbauteilen in den 1920er Jahren. Ein weiteres herausragendes Gebäude steht in der Heilwigstraße 116. Es wurde 1956/1926 von Gerhard Langmaack als Bibliothek für den Bewohner des Nachbarhauses Nr. 114, Aby Warburg, errichtet. Aby Warburg war Privatgelehrter der Kunstgeschichte und Kulturwissenschaft. Seine Bibliothek war ein Zentrum des geistigen Lebens in Hamburg. Nach dem Tod von Aby Warburg 1929 und infolge der Machtergreifung der Nationalsozialisten wurden die Bestände der Bibliothek 1933 nach London gebracht, wo sie bis heute Teil des Warburg Institute sind. Das Gebäude Nr. 116 wurde in enger Abstimmung mit Fritz Schumacher errichtet und ist ein Beispiel für die Hamburger Klinkerarchitektur der 1920er Jahre. Das Gebäude ist durch vier auffällige Lisenen vertikal gegliedert und hat damit die Anmutung eines Viersäulen-Tempels.<sup>8</sup>

Die Luftangriffe der Alliierten im Zweiten Weltkrieg 1942/1943 überstand Eppendorf als einer der wenigen Stadtteile Hamburgs verhältnismäßig unbeschadet, sodass ein Großteil der Vorkriegsbebauung erhalten blieb.<sup>9</sup>

Ende 2018 wohnen in Eppendorf 24.868 Menschen auf 2,7 km<sup>2</sup>, im Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung leben 1.094 Einwohner (Stand: 31.12.2019).

---

<sup>6</sup> Vgl. Hipp, S. 396 und Medien Schubert Verlag, S. 27ff.

<sup>7</sup> Vgl. Hipp, S. 97ff und S. 396.

<sup>8</sup> Vgl. Hipp, S. 395.

<sup>9</sup> Vgl. Ebenda, S. 397.

## Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -



Abb. 25: Heilwigstraße 140



Abb. 26: Goernestraße 30



Abb. 27: Arnold-Heise-Straße 27



Abb. 28: Warburg-Haus

### Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Einzelhäuser/ Villen

- repräsentative, herrschaftliche Einzel- und Doppelhäuser in dunkelrotem Klinker, teils auch hell verputzt; einige wenige sehr kleine Einzelhäuser (frühere Nebengebäude)
- meist zweigeschossig mit Dach
- häufig ausladende abgesetzte Ständerker mit aufgesetztem Balkon, teils hell abgesetzt
- vertikale Gliederungen durch Risalite und farbig abgesetzte Säulen, die oft durch Schmuckgiebel gekrönt sind, Giebel sind häufig als Schweifgiebel ausgebildet
- reichhaltige Fassadenverzierungen, häufig mit Figuren, Klinkerreliefs und Bänderung
- aufwändig gestaltete Hauseingänge mit verzierten Eingangsportalen, teils hell abgesetzt
- Erdgeschoss meist als Hochparterre ausgebildet
- zumeist helle, teils auch sehr dunkle, Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- Sattel- bzw. Mansarddächer, teilweise mit Gauben
- Angelegte Gärten, insbesondere Vorgärten, mit Einfriedungen



**Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße**  
**- Begründung -**

**Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Stadthäuser in Blockrandbebauung**

- Meist hell verputzte, teils auch mit dunkelrotem Klinker ausgestattete Stadthäuser in geschlossener Bauweise
- Meist zweigeschossig mit Dach oder dreigeschossig
- häufig ausladende abgesetzte Ständerker mit aufgesetztem Balkon
- Meist aufwändige Fassadenverzierungen im Jugendstil
- Eingangsbereiche zur Straße
- Erdgeschoss meist als Hochparterre ausgebildet
- zumeist helle, teils auch sehr dunkle, Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- etagenbetonende, durchlaufende Gesimsbänder
- Sattel- bzw. Mansarddächer, teilweise mit Gauben
- Angelegte Gärten, insbesondere Vorgärten, mit Einfriedungen

# **Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße - Begründung -**



Abb. 29: repräsentative Stadtvilla aus Backstein mit Bänderungen und Betonsäulen im Trummersweg 6



Abb. 30: repräsentative Stadtvilla in Putzoptik mit Vordach und Schmuckgiebel in der Arnold-Heise-Str. 8



Abb. 31: Backsteingebäude mit Arnold-Heise-Straße 22/24 mit großen Scheingiebeln



Abb. 32: Stadthäuser als geschlossene Bebauung mit Stuckelementen, Ständerkern und aufgesetzten Balkonen am Looeplatz



Abb. 33: Nebengebäude in der Arnold-Heise-Straße 10a mit verziertem Giebel und bauzeit-typischen Fenstern



Abb.34: Rainweg mit gebietstypischer Bebauung, historischem Großpflaster und altem, großen Baumbestand



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

##### **4.1**

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

##### **4.2**

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

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

##### **4.3**

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

##### **4.4**

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

**Erhaltungsverordnung Eppendorf - Heilwigstraße  
- Begründung -**

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

## **5. Literatur und Quellen**

### **Primärliteratur**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg von 1985
- Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142), Auszug für den Bezirk Hamburg-Nord, Stand: 26.02.2020

### **Sekundärliteratur**

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

### **Internetquellen**

- [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de) (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein): Stadtteilprofile (Zugriff 28.02.2020)
- CoSI Cockpit Städtische Infrastrukturen (Zugriff 29.06.2020)

### **Karten und Luftbild**

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