

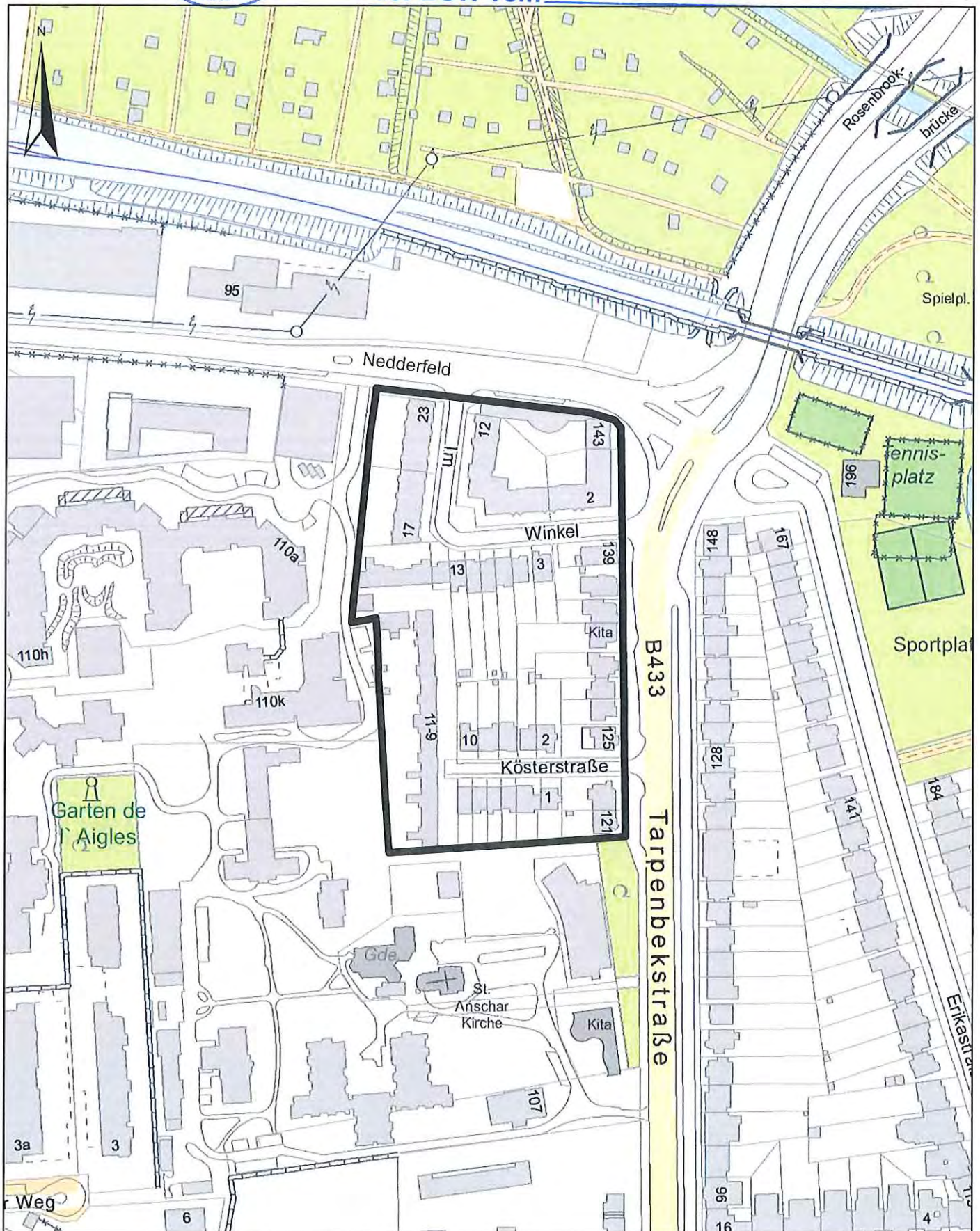
## Umriss / Im Winkel

# Übersichtskarte

Erstellt am: 31.08.2020

der BSW vom

2.9.2021



0 15 30 60 90 120 Meter 1:2,500

Kartengrundlage:  
Geobasisdaten  
DK5

Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

Festgestellt am



Bezirksamtsleiter

# Anlage 2 zum Genehmigungsschreiben

der BSW vom 2.9.2021

## Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf -Kösterstraße/ Im Winkel-

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 405, wird wie folgt begrenzt:

- Westgrenze der Flurstücke 26, 2709, 2708 und 3999;
- östlich abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3999;
- südliche Grenze der Flurstücke 1860, 1861, 1862, 1499, 3213, 3148 und 1554;
- nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1457 (Tarpenbekstraße);
- an der nördlichen Grenze des Flurstücks 3419 nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 529 (Nedderfeld) bis auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 26 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



## Verordnung

### über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf

Festgestellt am 14.09.21

- Kösterstraße/ Im Winkel -

Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben  
Begründung

Bezirksamtsleiter

der BSW vom 2.9.2021



**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel  
- Begründung -**



Abb. 2: Hamburg 1904 (Ausschnitt) – das spätere Straßenraster ist in Teilen bereits vorhanden; einzelne Stadthäuser bzw. Villen im Bereich Kösterstraße/ Im Winkel sind schon erkennbar.

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

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

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung in Eppendorf wird im Norden durch die Straße Nedderfeld begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Tarpenbekstraße. Im Süden und im Westen grenzt das Erhaltungsgebiet direkt an das Stiftsgelände der Anscharhöhe.

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Eppendorf, Ortsteil 405, wird wie folgt begrenzt:

- Westgrenze der Flurstücke 26, 2709, 2708 und 3999;
- östlich abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3999;
- südliche Grenze der Flurstücke 1860, 1861, 1862, 1499, 3213, 3148 und 1554;
- nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1457 (Tarpenbekstraße);
- an der nördlichen Grenze des Flurstücks 3419 nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 529 (Nedderfeld) bis auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 26 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 für den Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung ausschließlich Wohnbauflächen dar. Die angrenzenden Straßen Nedderfeld und Tarpenbekstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Im **Landschaftsprogramm** für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist für den Geltungsbereich „Etagenwohnen, keine spezielle Nutzung“ dargestellt. Die angrenzenden Straßen Nedderfeld und Tarpenbekstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße, keine spezielle Nutzung“ eingetragen. Als übergreifendes Milieu ist die Fläche als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet. In der **Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz** ist die Fläche als Biotopentwicklungsraum 11a "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen" dargestellt. Die Straße Nedderfeld und die Tarpenbekstraße sind als 14e "Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Die maßgebliche planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich der **Bebauungsplan Eppendorf 7** (festgestellt am 29.12.1977). Er setzt das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) in geschlossener Bauweise fest und manifestiert die Bestandsbebauung. Die Baugrenzen entsprechen den Bestandsgebäuden. Die ehemaligen Stiftshäuser sind zweigeschossig ausgewiesen, die Jugendstilhäuser dreigeschossig und die Siedlungsbauten viergeschossig. Der Bebauungsplan wurde 2004

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

geändert, die Änderungen haben keine Relevanz für den Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Der Bebauungsplan **Lokstedt 52 – Eppendorf 9 – Groß Borstel 11** (festgestellt am 22.05.2018) wurde gemäß Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 02.06.2021 für unwirksam erklärt – hier kommt derzeit kein Bebauungsplan zur Anwendung.

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

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist gekennzeichnet von ein- bis dreigeschossigen Stadthäusern und Villen im Jugendstil in meist geschlossener Bauweise aus dem frühen 20. Jahrhundert. Die überwiegend hell verputzten Gebäude mit Schmuck- bzw. Schweifgiebel sind mit Fachwerk- und Klinkerelementen bzw. Stuckornamenten reich verziert. Häufig haben sie einen Ständerker mit aufgesetztem Balkon. Sie werden ergänzt von viergeschossigen Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren in rotem Backstein. Loggien und Bänderungen als Bauzier geben diesen Gebäuden ein horizontal gegliedertes Fassadenbild. Zusätzlich werden als vertikale Elemente die Treppenhäuser betont. Auffällig sind die spitz hervorragenden Loggien an der Straße „Im Winkel“. Vor den Siedlungsbauten in der Straße „Im Winkel“ sowie an der Tarpenbekstraße befinden sich typische Vorgartenstrukturen der 1920er Jahre. Sie weisen eine Rasenfläche, einzelne niedrige Stauden, Backsteinmauern oder alternativ Metallzäune bzw. niedrigen Hecken auf. Die Aufweitung und damit das Zurückspringen der Vorgärten an der Ecke Tarpenbekstraße/ Im Winkel weisen auf die ehemals als Ladeneinheit genutzte Erdgeschossfläche hin. Auch die Stadthäuser und Villen verfügen über bauzeittypische Vorgärten mit Backsteinmauern bzw. filigrane Metallzäunen, Hecken und weiterer Bepflanzung. Am Nedderfeld sind keine Vorgärten vorhanden.

Eine Besonderheit stellen die ehemaligen Stiftsgebäude der Köster-Stiftung dar. Die 23 eingeschossigen Reihenhäuser wurden 1909 fertiggestellt als Ersatzbebauung für Stiftsgebäude, die an der damaligen Kirchentwiete für die Verbreiterung der heutigen Kellinghusenstraße weichen mussten. Die gut erhaltenen Gebäude sind gekennzeichnet von einer Erdgeschosszone aus orangerotem Backstein und weiß verputzten Fachwerkgiebeln mit Inschriften. Auch hier gibt es Vorgartenbereiche mit Blühpflanzen und Stauden.

Die Originalbausubstanz sowie das Straßenraster sind überwiegend gut erhalten, die ehemaligen Stiftsgebäude stehen unter Denkmalschutz. Insgesamt erscheint die Bebauung durch die verschiedenen Bautypen zunächst heterogen. Dennoch ergeben die Gebäude aus zwei Epochen das stimmige Erscheinungsbild einer gewachsenen städtebaulichen Struktur, das auch einige Bauten anderer Stilepochen und Bauzeiten mit einschließt.

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

Der Gebäudebestand ist grundsätzlich in sehr gepflegtem Zustand, originale Schmuckelemente aus Stuck, Klinker oder Fachwerk sind anspruchsvoll ausgeführt und augenscheinlich gut erhalten. Die Stadthäuser bzw. Stadtvillen sind vorrangig in privatem Einzeleigentum, die Backsteinbauten der 1920er Jahre befinden sich meist im Besitz von Baugenossenschaften bzw. Grundstücksgesellschaften. Überwiegend ist die Original-Bausubstanz erhalten. Teils verfremden Dachausbauten, nicht baustilgerechte Fensteraufteilungen, Anbauten und umgenutzte Vorgärten das ursprüngliche Erscheinungsbild. Neubauten sind im Erhaltungsgebiet nur ausnahmsweise vorhanden.

Für die Zukunft besteht weiterhin ein erheblicher Veränderungsdruck durch anstehende Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe sowie dem Bedarf an einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke durch Anbauten und den Ausbau von Dachgeschossen. Hinzu kommen Planungen, die das bestehende Ensemble durch den Abriss einzelner stadtbildprägender Gebäude bedrohen. Hierdurch wären der Gebäudebestand und das Erscheinungsbild des Quartiers im Ganzen gefährdet. Ein funktionales Thema ist die Umgestaltung der prägenden Vorgartenbereiche zugunsten von Fahrradabstellanlagen und für die Müllaufbewahrung, auch Kfz-Stellplätze werden hier teils integriert. Das ursprüngliche Bild des Erhaltungsgebietes droht durch diese Aspekte überformt zu werden. Das Augenmerk liegt dabei nicht nur auf den



Abb. 3: Jugendstilvilla in der Kösterstraße



Abb. 4: Backsteinbau in Im Winkel



Abb. 5: Stadthäuser im Jugendstil



Abb. 6: Gebäude der Köster Stiftung

## Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -

straßenseitigen Fassaden, sondern auch auf den rückwärtigen Bereichen, auch sie sollten im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes nicht verfremdet werden.

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung weist ein Denkmalensemble (Wohngebäude) auf:

Ensemble Kösterstraße

Reihenhaus, Bude

1902, 1909

Kösterstraße 11, Haus 11-1, 11-2, 11-3,  
11-4, 11-5, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10,  
11-11, 11-12, 11-13, 11-14, 11-15, 11-16,  
11-17, 11-17a, 11-17b, 11-17c, 11-18,  
11-19, 11-20, 11-21, 11-22, 11-23



Abb. 7: Übersichtskarte der Baudenkmale

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

Mit der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung als Regelungsinstrument sollen der vorhandene erhebliche Veränderungsdruck sowie der bestehende Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf stadtbildverträglich und mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz gesteuert werden. Der Erhalt der vorhandenen, erhaltenswerten Bausubstanz hat dabei oberste Priorität – dies betrifft neben dem denkmalgeschützten Bestand, den Stiftsgebäuden, auch die Stadthäuser und Villen im Jugendstil sowie die Klinkerbauten aus der Zeit des Reformwohnungsbaus. Sie und neuere, sich einfügende Gebäude sollen neben den städtebaulichen Strukturen hinsichtlich ihrer Fassaden und Kubaturen bewahrt werden. Des Weiteren können die Verwendung geeigneter Fensterformate, Materialien und Farbigkeiten sowie Neu- und Anbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und ihrer Dimensionierung abgestimmt werden, sodass sie sich städtebaulich und gestalterisch einfügen. Ebenso sind die – außer am Nedderfeld – vorhandenen Vorgartenbereiche mit ihren jeweils typischen Einfriedungen zu erhalten, ihre Versiegelung zu vermeiden und notwendige funktionale Nutzungsänderungen sparsam und zurückhaltend auszuführen. So wird das straßenseitige, bauzeittypische Erscheinungsbild mit dem Zusammenspiel aus Vorgartenstrukturen und Gebäudefassaden bewahrt. Dies betrifft sowohl die Vorgartenstrukturen der 1920er Jahre als auch die der Jugendstilgebäude. Überfahrten und Straßen aus Groß- bzw. Kleinpflaster sind ebenso ein wichtiges Zeugnis der Vergangenheit und erhaltenswert. Bei notwendigen Maßnahmen im Rahmen des regelkonformen Aus- oder Umbaus der Straßenverkehrsflächen inklusive Nebenflächen sind die Belange dann einzelfallbezogen abzuwägen.

Zudem sind auf der Grundlage der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung die Originalfassaden zu erhalten und Fassadensanierungen abzustimmen. Dabei ist neben dem Erhalt der Putzbauten mit ihren Schmuckelementen besonderes Augenmerk auf die Backsteingebäude zu richten. So sind beispielsweise die Bereiche, die von Backsteinbauten aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt sind, meist ausgewiesen als Gebiete mit hoher Backsteinrelevanz. Als Bereich mit Backsteinrelevanz sind im Erhaltungsgebiet der Klinkerblock im Nordosten des Gebiets sowie die davon westlich befindliche Häuserzeile gekennzeichnet (vgl. Karte S. 8). Die genannten Bereiche sind infolge des Bürgerschaftlichen Ersuchens „Hamburgs Backsteinerbe bewahren“ in der Backsteinkartierung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2014) der Kategorie 2 „Backstein rot, unterschiedliche Entstehungszeiten, überwiegend Nachkriegszeit- bis Neubaugebiete“ zugeordnet. Im Rahmen des Erhalts der historischen Gebäudefassaden spielt auch die Gestaltung der Balkone, Anbauten, Vordächer sowie Dachgauben eine wichtige Rolle. Sie ist unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes behutsam vorzunehmen.

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

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.



Abb. 8: Auszug Backsteinkartierung (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2014)

Gerade 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 deshalb 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

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

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 bauhistorischen und städtebaulichen Qualität erhalten und vor negativen gestalterischen Entwicklungen geschützt werden.



Abb. 9: Dachausbau eines Stadthauses

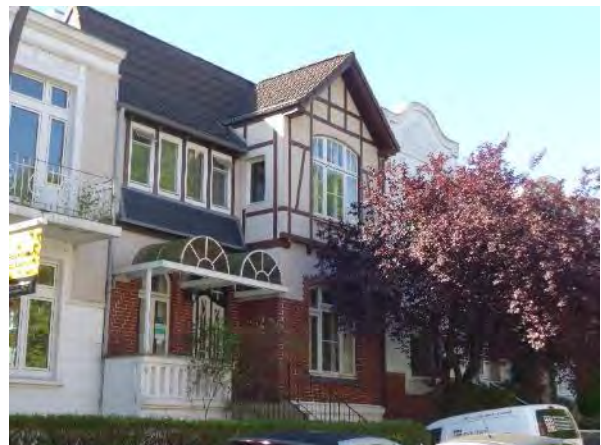


Abb. 10: Schützenswerter Gebäudebestand



Abb. 11: Prägende Originalfenster mit Sprossen



Abb. 12: Aktuelle Fassadensanierung

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

Eppendorf ist Hamburgs ältestes Dorf und wurde erstmals 1140 urkundlich erwähnt. Die ersten Bewohner waren Bauern mit Viehzucht und Ackerbau. Der historische Ursprung liegt heute am Rand des Stadtteils an der Grenze zu Winterhude: die evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Johannis, die im 12. Jahrhundert gegründet wurde. Eppendorf war von dort an mehrere Jahrhunderte in klösterlichem Besitz, das Patronatsrecht war dabei immer wieder umstritten und wechselte zwischen Harvestehude, Holstein und Pinneberg. Im Jahr 1832 ging Eppendorf in den Besitz der Stadt Hamburg über, ab 1872 galt es als Vorort der Stadt, 1894 wurde es offiziell ein Hamburger Stadtteil. Bereits 1860 war die Torsperre aufgehoben worden und trug damit wesentlich dazu bei, dass immer mehr Menschen nach Eppendorf zogen und der dörfliche Charakter verloren ging. Eppendorf etablierte sich früh als Wohnort für die wohlhabende Hamburger Bevölkerung. Aufgrund der Nähe zur Hamburger Innenstadt und der Lage an der Alster verbrachte sie die Sommer auf ihren stadtnahen Landsitzen in Eppendorf.<sup>1</sup>

Die Bebauung entwickelte sich zunächst um den alten Dorfkern bei St. Johannis herum, sowie im Bereich der Ludolfstraße und der Eppendorfer Landstraße. Der größte Entwicklungsschub erfolgte in der Zeit der Industrialisierung zwischen 1890 und dem Ersten Weltkrieg. In dieser Zeit vervierfachte sich die Bevölkerung und wuchs bis 1920 auf 84.000 Einwohner.<sup>2</sup> In der Zeit gab es infolge des großen Bevölkerungswachstums gesteigerte Bauaktivitäten, die Grundstücke wurden immer höher und dichter bebaut.



Abb. 13: Bebauungsplan Eppendorf von 1908 (Quelle: Staats- und Universitätsbibliothek Hamburg)

<sup>1</sup> Vgl. Hipp, S. 392ff. sowie Medien Schubert Verlag, S. 5ff und S. 18.

<sup>2</sup> Vgl. Hipp, S. 392.

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

Bereits 1892 erfolgte die Verabschiedung des Bebauungsplangesetzes, mit dem die künftige Entwicklung der Stadtteile näher geregelt und die Hauptverkehrswege festgelegt wurden.<sup>3</sup> Das für das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung damals definierte Straßenraster ist bis heute erhalten. Die ältesten Gebäude im Erhaltungsgebiet stammen aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts. Der Bebauungsplan von 1908 zeigt, wie das Gebiet zu der Zeit erschlossen wurde und wo die ersten Gebäude errichtet wurden: Es handelt sich dabei um einige Villen bzw. Stadthäuser im Jugendstil sowie Teile des Denkmalensembles an der Kösterstraße (vgl. Karte S. 10).

Ab 1885 entstand außerdem südlich des Erhaltungsgebietes, auf einem 55ha großen Areal das heutige Universitätsklinikum Eppendorf. Das Krankenhaus wurde damals gemäß modernster Kriterien als weitläufiger Park mit Pavillonbauten errichtet. Nach ähnlichem Duktus – mit freistehenden Baukörpern auf parkartig gestalteten Grundstücken – wurden von der Gründerzeit bis in die 1920er Jahre zahlreiche Stiftsquartiere im Umfeld des Krankenhauses erbaut. Sie boten luftige, lichtdurchflutete Kleinwohnungen im Grünen unter hygienischen Bedingungen und galten damit als Gegenmodell zu den damaligen beengten Wohnverhältnissen. So auch in der Kösterstraße: Zwischen 1902 und 1909 errichtete die Heinrich und Caroline Köster-Testaments-Stiftung in der Kösterstraße 11 ein Wohnstift in der Tradition der Hamburger Buden.<sup>4</sup> Der Hamburger Kaufmann Heinrich Köster besaß schon ab 1870 an der Kirchtwiete in Eppendorf einen Wohnungsbestand, der günstig an bedürftige Familien vermietet wurde. Damit legte er den Grundstein für die Gründung der Stiftung, die seine Frau 1885 nach seinem Tod ins Leben rief. Die Stiftsgebäude entstanden ab 1902 als Ersatzbebauung für die Gebäude an der Kirchtwiete, die für den Bau der Kellinghusenstraße abgerissen werden mussten.<sup>5</sup> Direkt angrenzend zum Erhaltungsgebiet gibt es die Anscharhöhe – das mehr als sieben Hektar große Gelände gehört der gleichnamigen Stiftung. 1885 von der Gemeinde St. Anschar erworben, befinden sich dort eine Wohn-/Pflegeeinrichtung für ältere Menschen, ein Kindergarten, eine Diakonie, Arztpraxen und Gastronomie. Die Anlage besteht aus einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung.

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. In den 1920er und 1930er Jahren wurden die letzten Grundstücke in Eppendorf, auf denen sich kleine Landhäuser befunden hatten, mit Geschosswohnungen bebaut. Gebaut wurde verstärkt im Stil des Reformwohnungsbaus. Dieser war von

---

<sup>3</sup> Vgl. Medien Schubert Verlag, S. 82 und Hipp, S. 392ff.

<sup>4</sup> Vgl. Hipp, S. 397ff.

<sup>5</sup> Heinrich und Caroline Köster-Testaments-Stiftung

## **Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel - Begründung -**

Sachlichkeit und Funktionalität geprägt, Fassadenmaterial war meist roter Backstein. In dieser Zeit entstanden auch die zwei Geschosswohnungsbauten im Erhaltungsgebiet. Mit rotem Satteldach und weißen Sprossenfenstern weisen die Gebäude traditionelle Elemente auf. Der nordöstliche Gebäudeblock wurde um das Jahr 2000 zum Nedderfeld mit einem Neubau aus rotem Backstein geschlossen.

Die Luftangriffe der Alliierten im Zweiten Weltkrieg 1942/1943 überstand Eppendorf verhältnismäßig unbeschadet, sodass ein Großteil der Vorkriegsbebauung erhalten blieb. Größere bauliche Veränderungen in der Nachkriegszeit gab es insbesondere durch großmaßstäbliche Verkehrsplanungen im Zuge des zunehmenden Autoverkehrs im 21. Jahrhundert und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden. Das Quartier Kösterstraße/ Im Winkel blieb bislang von größeren Veränderungen verschont. Mit dem Gebäudebestand aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg – Stadthäusern und Villen im Jugendstil, den Stiftsgebäuden und den Backsteinbauten im Stil des Reformwohnungsbaus – ist es ein besonderes Zeugnis für Städtebau und Stadtentwicklung seiner Zeit.

Ende 2019 wohnen in Eppendorf 25.070 Menschen auf 2,7 km<sup>2</sup>, im Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung leben 430 Einwohner (Stand: 31.12.2019).

### **Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Bebauung im Jugendstil sowie der Stiftsgebäude**

- meist hell verputzte Stadthäuser bzw. Villen in geschlossener Bauweise
- Stiftsgebäude mit Erdgeschosszone aus orangerotem Backstein
- Meist zweigeschossig mit Staffelgeschoss
- häufig ausladende abgesetzte Ständerker mit aufgesetztem Balkon und filigranen Metallgittern mit Verzierungen
- aufwändige Fassadenverzierungen mit Stuckornamenten, Fachwerkelementen bzw. Fensterstürzen aus rotem Backstein, bei den Stiftsgebäuden mit Innschriften
- Anspruchsvoll gestaltete Schweif- bzw. Schmuckgiebel, häufig mit Fachwerk
- Eingangsbereiche zur Straße
- Erdgeschoss meist als Hochparterre ausgebildet (nicht bei den Stiftsgebäuden)
- zumeist helle Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung, bei den Stiftsgebäuden in braun
- Flachdächer, teilweise Mansarddächer mit Gauben
- Angelegte Vorgärten mit Einfriedungen aus meist niedrige Backsteinmauern mit filigranen Metallzäunen mit Rasenflächen und Bepflanzungen

**Erhaltungsverordnung Eppendorf – Kösterstraße/ Im Winkel  
- Begründung -**

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

- Geschosswohnungsbauten
- geschlossene Bebauungsstruktur mit Innenhof
- meist viergeschossig
- Fassade aus dunkelrotem Backstein (innenhofseitig/ rückwärtig verputzt)
- Fassadenverzierungen, häufig mit Klinkerreliefs und Bänderungen
- vorrangig horizontale Fassadengliederung, die jedoch von vertikalen Gliederungselementen, insbesondere im Bereich der Treppenhäuser, unterbrochen wird
- zur Straße vorrangig gemauerte Loggien, die die horizontale Gliederung der Fassade unterstreichen und sich in die Vor- und Rücksprünge der Fassade einfügen
- rückwärtig aufgeständerte, nachträglich angebrachte Balkone
- zumeist helle Fensterrahmen mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- Satteldächer, heute teils mit Gauben
- angelegte Vorgärten mit Rasenflächen, einzelnen Stauden sowie Einfriedungen aus Backstein mit niedrigen umlaufenden Hecken



Abb. 14: Eckgebäude Kösterstraße



Abb. 15: Balkone in Im Winkel



Abb. 16: Fachwerkgiebel mit Inschrift



Abb. 17: Bebauung Tarpenbekstraße

#### **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 – Kösterstraße/ Im Winkel**  
**- 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)
- Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142), Auszug für den Bezirk Hamburg-Nord, Stand: 15.06.2020

### **Sekundärliteratur**

- Heinrich und Caroline Köster-Testaments-Stiftung (Hrsg.), Stiftungsgeschichte von 1885 bis 2008
- 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**

- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Stadtteilprofile: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de) (Zugriff 16.10.2020)
- CoSI Cockpit Städtische Infrastrukturen (Zugriff 16.10.2020)

### **Karten und Luftbild**

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