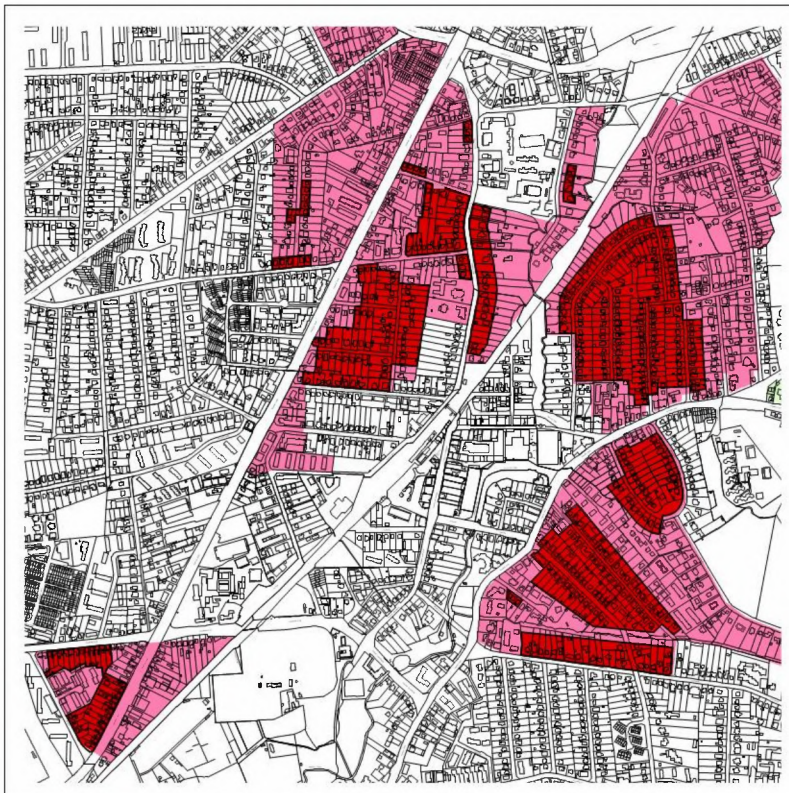


# Strukturuntersuchung **Rahlstedt**

Teilbereiche



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek

Oktober 2010

Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt

Untersuchung von 17 Teilflächen mit geltendem Planungsrecht  
nach dem Baustufenplan

Oktober 2010

Auftraggeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Auftragnehmer:

Planungsbüro Eißfeldt

Schäferredder 22

22395 Hamburg



**Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass und Ziel der Untersuchung .....</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Lage in der Stadt.....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Siedlungsentwicklung .....</b>                                                       | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Siedlungscharakter .....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Bewohner- und Sozialstruktur .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Geltendes Planungsrecht.....</b>                                                     | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Vorgehensweise .....</b>                                                             | <b>11</b> |
| <b>8</b>  | <b>Bestandsaufnahme und Analyse der 17 Teilflächen.....</b>                             | <b>13</b> |
| 8.1       | Teilfläche 1 – Meiendorfer Straße / Jarnostraße .....                                   | 13        |
| 8.2       | Teilfläche 2 – Schierenberg / Eismeerweg .....                                          | 14        |
| 8.3       | Teilfläche 3 – Bekassinenu .....                                                        | 15        |
| 8.4       | Teilfläche 4 – Berner Straße / Arnswalder Straße .....                                  | 16        |
| 8.5       | Teilfläche 5 – Meiendorfer Straße / Gerstenwiese .....                                  | 17        |
| 8.6       | Teilfläche 6 – Alter Zollweg / Haffkruger Weg .....                                     | 18        |
| 8.7       | Teilfläche 7– Meiendorfer Str. / Oldenfelder Straße .....                               | 19        |
| 8.8       | Teilfläche 8 – Delingsdorfer Weg / Oldenfelder Straße .....                             | 21        |
| 8.9       | Teilfläche 9 – Rahlstedter Straße / Geidelberg .....                                    | 23        |
| 8.10      | Teilfläche 10 – Sieker Landstraße / Höltigbaum.....                                     | 25        |
| 8.11      | Teilfläche 11 – Stapelfelder Straße .....                                               | 26        |
| 8.12      | Teilfläche 12 – Rahlstedter Straße / Buchwaldstraße .....                               | 27        |
| 8.13      | Teilfläche 13 – Rahlstedter Straße.....                                                 | 31        |
| 8.14      | Teilfläche 14 – Scharbeutzer Straße.....                                                | 32        |
| 8.15      | Teilfläche 15 – Alter Zollweg / Altenhagener Weg.....                                   | 33        |
| 8.16      | Teilfläche 16 – Ellerneck.....                                                          | 34        |
| 8.17      | Teilfläche 17– Beidenflethweg / Kielkoppelstraße .....                                  | 35        |
| <b>9</b>  | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                            | <b>36</b> |
| <b>10</b> | <b>Übersichtsplan - Prioritätsstufen für Strukturerehalt / Strukturentwicklung.....</b> | <b>37</b> |
| <b>11</b> | <b>Übersichtsplan - Vorschläge für städtebauliche Erhaltungsbereiche.....</b>           | <b>38</b> |

## 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Seit einigen Jahren ist in Hamburger Einfamilienhaus- und Villengebieten, die noch über Planrecht nach Baustufenplänen verfügen, ein langsamer aber stetiger Umwandlungsprozess zu beobachten.

Insbesondere die nach Baustufenplan zweigeschossig festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ermöglichen aufgrund des Dichtewertes von 3/10 der Grundstücksfläche auch den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Folglich kann sich das städtebauliche Bild der Quartiere mit jedem neu errichteten Wohnungsbauprojekt wandeln. Die bisher homogene Struktur der gewachsenen Wohngebiete, die überwiegend von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind, wird durch großmaßstäbliche, gebietsuntypische Baukörper gestört. Tiefgaragen, Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten tragen zusätzlich zum Wandel des Straßenbildes bei.

Aufgrund der erzielbaren Bodenpreise sind ältere Gebäude auf großen Grundstücken vom Abbruch bedroht. Hierunter fallen auch städtebaulich bedeutende Bauten, die dadurch dem Stadtbild für immer verloren gehen.

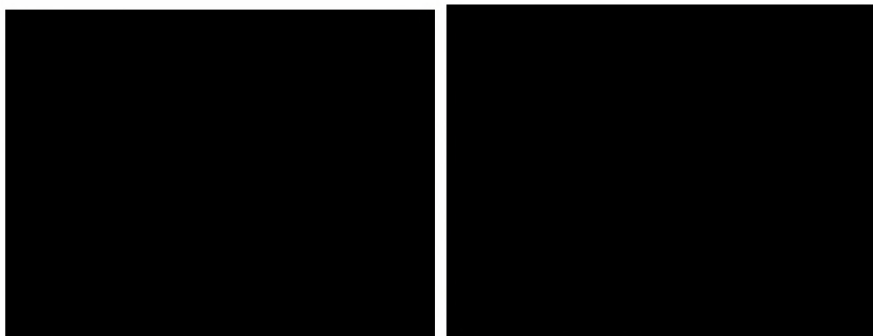
Die Untersuchung bezieht sich auf 17 Teilflächen in Rahlstedt, für die der Baustufenplan Rahlstedt vom 14. Januar 1955 gilt und für die insbesondere durch geltende Festsetzung als zweigeschossiges Wohn- oder Mischgebiet ein hoher Verwertungsdruck mit städtebaulich negativen Folgen naheliegt.

Sie dient als Vorarbeit für mögliche Bebauungspläne, die zukünftig eine gezielte Steuerung des Strukturerhalts bzw. der Strukturentwicklung ermöglichen sollen.

Ziel der Strukturuntersuchung ist die Ermittlung von

- erhaltenswerten Ein- und Zweifamilienhausstrukturen
- städtebaulich besonders erhaltenswerten Bereichen
- Potenzialen für eine rückwärtige Bebauung

sowie eine Empfehlung, für welche Teilflächen vorrangig neues Planrecht geschaffen werden sollte.



Parchimer Straße 23 und 25 – Mehrfamilienhaus neben Villa aus der Gründerzeit

## 2 Lage in der Stadt

Der Stadtteil Rahlstedt liegt im Bezirk Wandsbek, im nordöstlichen Randbereich Hamburgs. Rahlstedt ist einerseits noch durch viele Grünelemente geprägt, andererseits aber durch vierspurige Straßenzüge und die Bahntrasse zerschnitten und mit Lärm belastet.

Die Straßenverkehrsanbindung zur Hamburger Innenstadt erfolgt über die Bundesstraße 75 (Meiendorfer Straße / Bargteheider Straße) und die Bundesstraße 435 (Rahlstedter Straße / Sieker Landstraße). Der Stadtteil ist über den Rahlstedter Bahnhof, sowie über Busverbindungen zu den U-Bahnstationen Farmsen und Berne an das Hamburger Schnellbahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstellen der östlich gelegenen Bundesautobahn A 1 sind in ca. einer Viertelstunde Fahrzeit zu erreichen.

Im Ortszentrum befinden sich zahlreiche Geschäfte, in denen Güter des täglichen Bedarfs, aber auch darüber hinaus, angeboten werden. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Cafes und Restaurants, eine öffentliche Bücherhalle, die Post, das Schwimmbad sowie eine Polizeidienststelle liegen im Ortskern bzw. in der Nähe des Ortskerns. Der Stadtteil ist mit diversen Schulen, Kindergärten, Kirchen und Gemeindeeinrichtungen versorgt.

Infolge der Flächengröße des Stadtteils sind neben dem Ortszentrum am Bahnhof auch verschiedene dezentrale Einkaufsgelegenheiten zu finden.

## 3 Siedlungsentwicklung

Der heutige Stadtteil Rahlstedt hat sich aus den ehemaligen Stormarner Gemeinden Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf und Oldenfelde entwickelt. Sie wurden im Jahr 1927 zur Großgemeinde Rahlstedt zusammen geschlossen. Im Zuge des Groß-Hamburg-Gesetzes 1937 wurde Rahlstedt ein Stadtteil Hamburgs. Die alten Dorfkerne sind heute nur noch fragmentarisch erhalten.

Entscheidend für Rahlstedt war die Lage an der Bahntrasse Hamburg-Lübeck. Die Entwicklung zum Villenvorort begann mit der Eröffnung des Rahlstedter Bahnhofs im Jahr 1893.

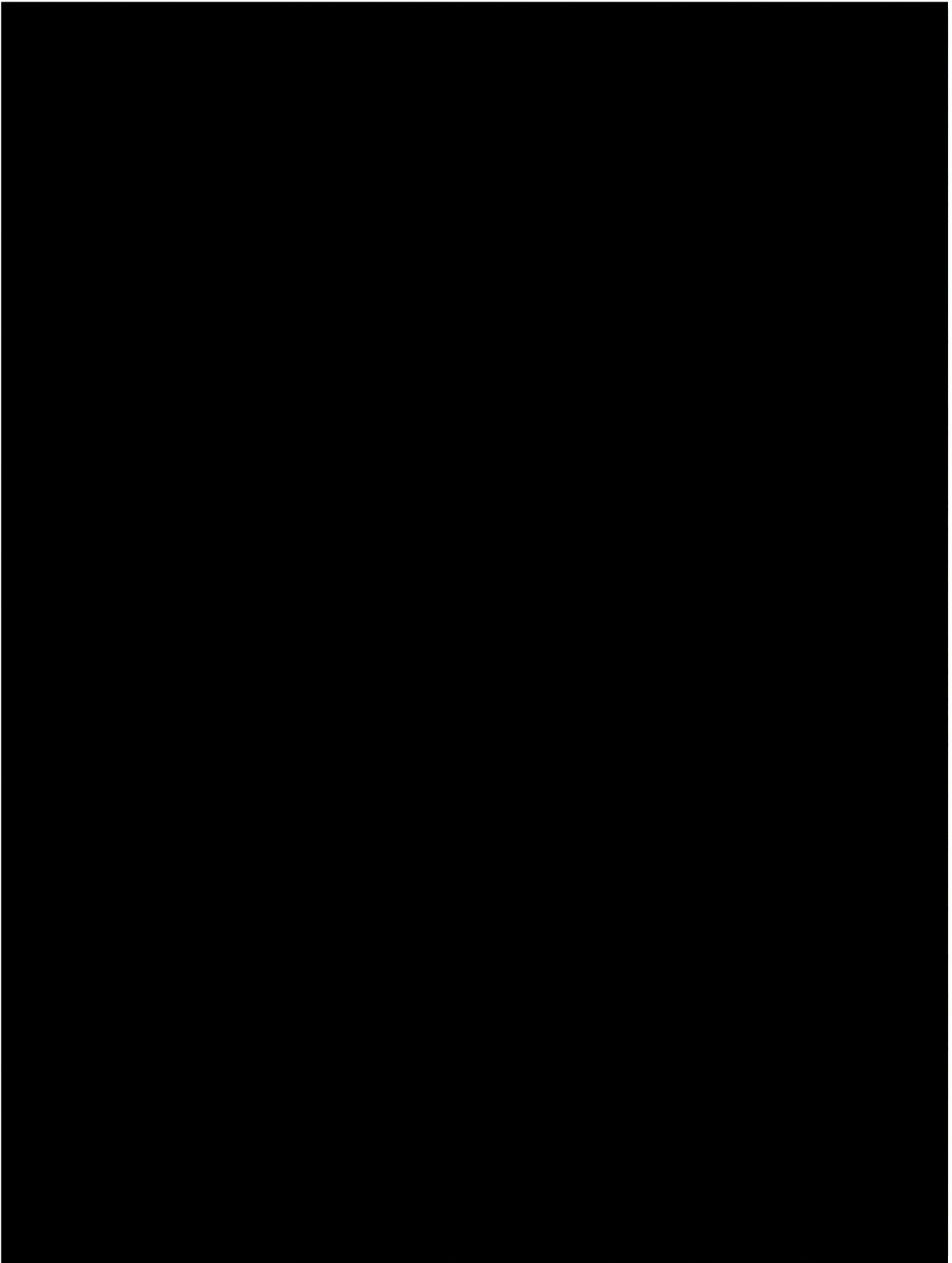
Hierdurch wurde eine für die damalige Zeit sehr schnelle Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof geschaffen, so dass es für gutverdienende Hamburger möglich wurde, den Wohnsitz der Familie in die ländliche Lage zu verlegen.

Ab diesem Zeitpunkt setzte eine rege Grundstücksparzellierung und Bautätigkeit ein. Die ländliche Umgebung, geprägt durch Heideflächen, Moore und Wälder, erfreute sich großer Beliebtheit. Im Jugendstil entstanden rund um die Bahnstation herum ganze Straßenzüge mit Villen- und Landhausbebauung. Die notwendige Infrastruktur, wie z.B. Ladengeschäfte, eine Postagentur und ein Elektrizitätswerk, entstand im Gebiet des heutigen Ortskerns.

Teile der Villengebiete sind bis heute in ihrer geschlossenen Wirkung erhalten. Die Bebauung aus der Zeit von etwa 1890 bis zum Beginn des ersten Weltkrieges wurde in den 1920er bis 1930er Jahren ergänzt. Als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstanden zweigeschossige Backsteingebäude mit Walmdächern, die wegen ihrer Form häufig als „Kaffeemühle“ bezeichnet werden.

In der Nachkriegszeit wurden auch die vom Ortszentrum weiter abgelegenen Bereiche des Stadtteils bebaut. Flüchtlinge aus den ehemaligen Ostgebieten und ausgebombte Hamburger siedelten sich an. Ab Anfang der 1960er Jahre entstanden auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen in großem Umfang Wohnsiedlungen. Besonders zu nennen wären hier die beiden Großsiedlungen Hohenhorst und Großlohe.

Ferner wurden Einfamilienhaus- und Reihenhausbgebiete neu erschlossen. Vorhandene Gebiete wurden weiter verdichtet. Infolge der Schließung zweier Kasernen in den 1990er Jahren konnten zusätzliche Wohnungsbauflächen geschaffen werden.



Rahlstedter Karte von 1931

## 4 Siedlungscharakter

Der Stadtteil ist durch eine inhomogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Neben kleineren Siedlungen der 1960er Jahre und Großsiedlungen der 1970er Jahre finden sich viele Bereiche, die von kleinteiliger Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und Villenbebauung geprägt sind. Insofern unterscheidet sich Rahlstedt von den bereits mit Strukturhalteplänen versehenen Stadtteilen, die, mit Ausnahme ihrer Ortskerne, durch eine homogene, kleinteilige und reine Wohnbebauung geprägt sind.

In diesem Zusammenhang sind auch die Gewerbegebiete am Höltingbaum, am Bargkoppelweg, im Norden an der Meiendorfer Straße, sowie diverse kleinere Gewerbeflächen an der Bargteheider Straße, zu nennen. Rahlstedt ist im Gegensatz zu den nordwestlich anschließenden Walddörfern, auch ein wichtiger Standort für Firmen mit gewerblichen Arbeitsplätzen.

Neben sehr guten Wohnlagen in der Nähe des Zentrums, in denen die Grundstücksgrößen für ein Einfamilienhaus bzw. eine Villa zwischen 700 qm und 2000 qm liegen und größeren Wohnsiedlungen in den Randbereichen, ist Rahlstedt hauptsächlich durch mittlere Wohnlagen gekennzeichnet.

In den mittleren Wohnlagen, z.B. auf der Teilfläche 4, liegen die Grundstücksgrößen der Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zwischen 500 qm und 1000 qm. Reihenhausbauung auf deutlich kleineren Grundstücken prägt hier ebenfalls das Bild. Typisch im Straßenbild der mittleren Lagen ist ein häufiger Wechsel von Geschosswohnungsbauten und Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

In Rahlstedt befinden sich 29,7 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Volksdorf und Wellingsbüttel beträgt der Anteil 58 % bzw. 54%; in Wohldorf-Ohlstedt wird ein Spitzenwert von 75% erreicht. Im gesamten Bezirk beträgt der Anteil der Wohnungen in derartigen Gebäuden 32,3 %.

Der Erhalt der hochwertigen, sowie der guten bis mittleren Wohnlagen ist nicht nur städtebaulich von Bedeutung, sondern besonders auch für die soziale Durchmischung und die Außenwirkung des Stadtteils insgesamt.

## 5 Bewohner- und Sozialstruktur

Rahlstedt ist sowohl von der Flächengröße als auch von der Einwohnerzahl der größte Stadtteil des Bezirks Wandsbek. Mit 86.000 Einwohnern stellt es etwa ein Fünftel der Einwohner des gesamten Bezirks.

Zum Vergleich: In Volksdorf leben nur 19.000 Einwohner; Wellingsbüttel verfügt über 9.800 Einwohner; in Wohldorf-Ohlstedt leben lediglich 4.400 Einwohner.

Das Durchschnittseinkommen je Erwerbstätigen pro Jahr liegt in Rahlstedt mit 29.000 EUR unter dem Durchschnittseinkommen im gesamten Bezirk Wandsbek von 34.000 EUR. Eine noch deutlichere Diskrepanz besteht zu den Einkommen der anderen Stadtteile, die bereits Strukturhaltepläne erhielten. Dort liegt das Durchschnittseinkommen bei 50.000 bis 90.000 EUR.

Der Anteil der Arbeitslosen in Rahlstedt lag im Juni 2009 mit 6,4 % über dem Durchschnittswert des Bezirks Wandsbek (5,8 %). In Hamburg insgesamt lag der Wert zur gleichen Zeit bei 6,6 %. Die Walddörfer erreichten hier Werte von etwa 2 bis 3 %.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung liegt in Rahlstedt bei 8,7 % und damit leicht unter dem Durchschnitt des gesamten Bezirks Wandsbek (9,7 %). Zum Vergleich: In den durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteilen Tonndorf und Jenfeld liegt der Ausländeranteil bei 13,5 % bzw. 19 %. Die Stadtteile Volksdorf und Wellingsbüttel verfügen über einen Anteil an ausländischer Bevölkerung von etwa 5 %.



Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt in Rahlstedt mit 17,2 % knapp über dem Durchschnittswert des Bezirks von 16,3 %. Ebenso verhält es sich mit dem Anteil der über 65-Jährigen. Dort erreicht Rahlstedt einen Wert von 23,1 % gegenüber 22,4 % im gesamten Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Rahlstedt liegt, verglichen mit den angrenzenden Stadtteilen, im Mittelfeld. Der Anteil der über 65-Jährigen ist im Vergleich mit den südlich angrenzenden Stadtteilen recht hoch. In den Walddörfern werden allerdings noch höhere Werte erreicht. (Datenangaben: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Da nur statistische Zahlenangaben für den gesamten Stadtteil zur Verfügung stehen, lassen sich lediglich anhand der unterschiedlichen baulichen Strukturen Rückschlüsse auf die untersuchten Teilflächen ziehen.

Einkommensverhältnisse, Arbeitslosigkeit, Ausländeranteile und Altersstruktur dürften entsprechend der Wohnverhältnisse recht unterschiedlich sein.

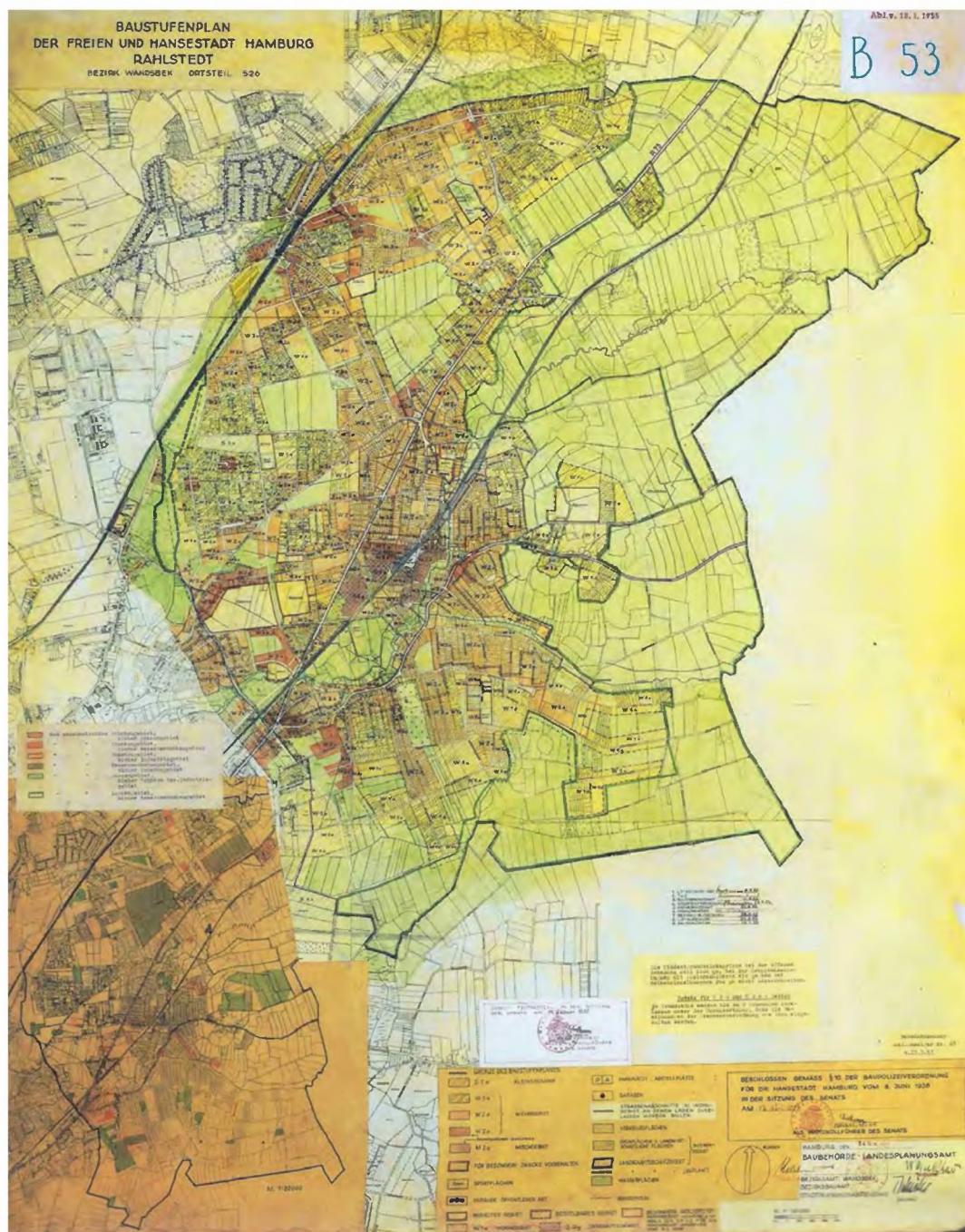
## 6 Geltendes Planungsrecht

### Baustufenplan von 1955

Auf allen 17 Teilflächen gilt der Baustufenplan.

Es sind eingeschossige Wohngebiete (W 1 o), zweigeschossige Wohngebiete (W 2 o) oder Mischgebiete (M 2 o) festgesetzt. Die Festsetzungen des Baustufenplans sind in den Karten „Struktur“ der jeweiligen Teilflächen als Schriftzug eingetragen. Damit ist ein Überblick über das geltende Planrecht anhand der Karten gegeben.

Entlang der Gewässer Wandse und Stellau sind im Baustufenplan meist Grünflächen festgesetzt. Teilweise sind Flächen auch als Außengebiet ausgewiesen.



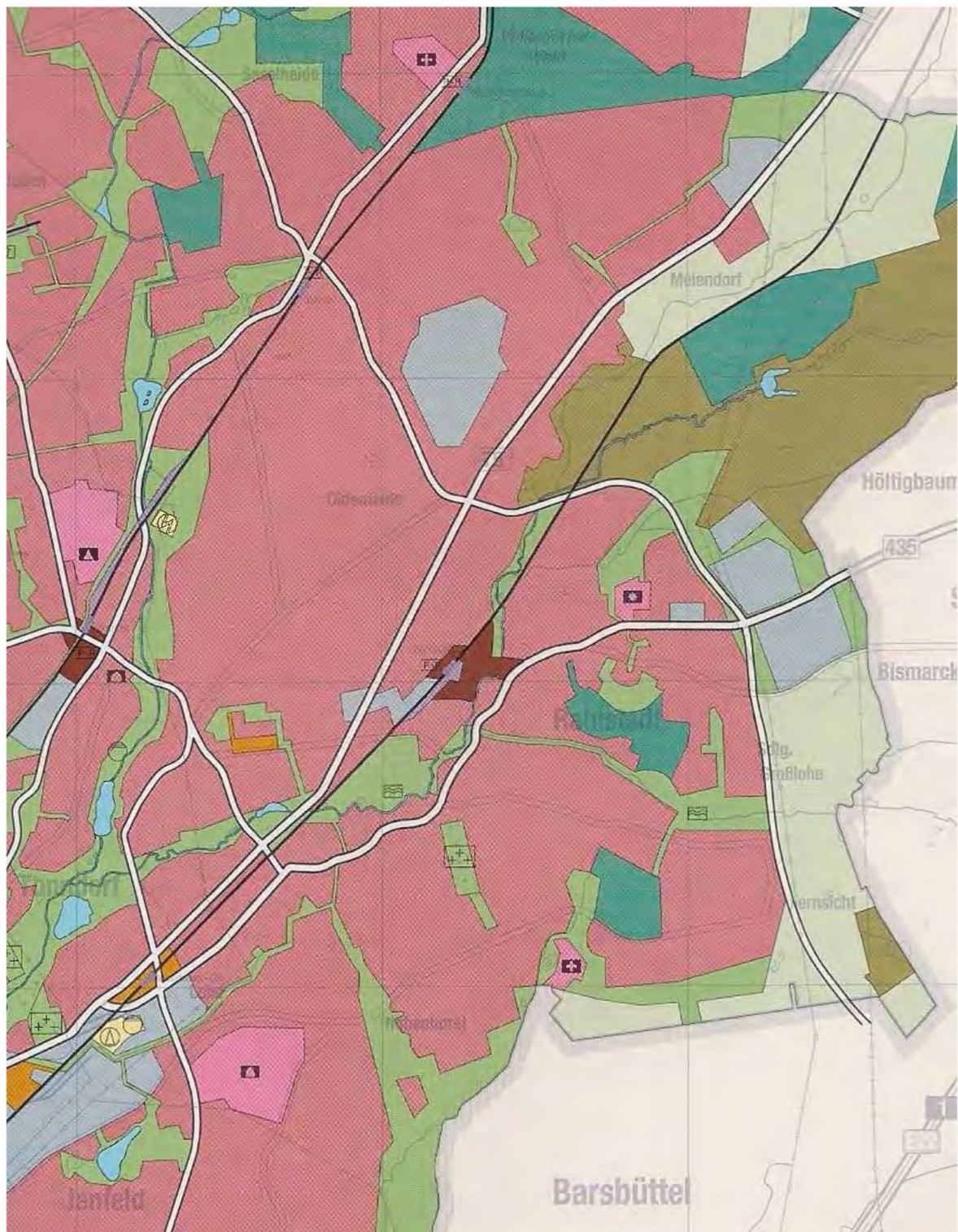
Baustufenplan Rahlstedt von 1955



### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt für das Untersuchungsgebiet überwiegend Wohnbauflächen dar.

Im Bereich des Ortszentrums werden gemischte Bauflächen dargestellt. Entlang der Gewässer Wandse und Stellau sind Grünflächen dargestellt. Gewerbliche Bauflächen sind grau dargestellt.



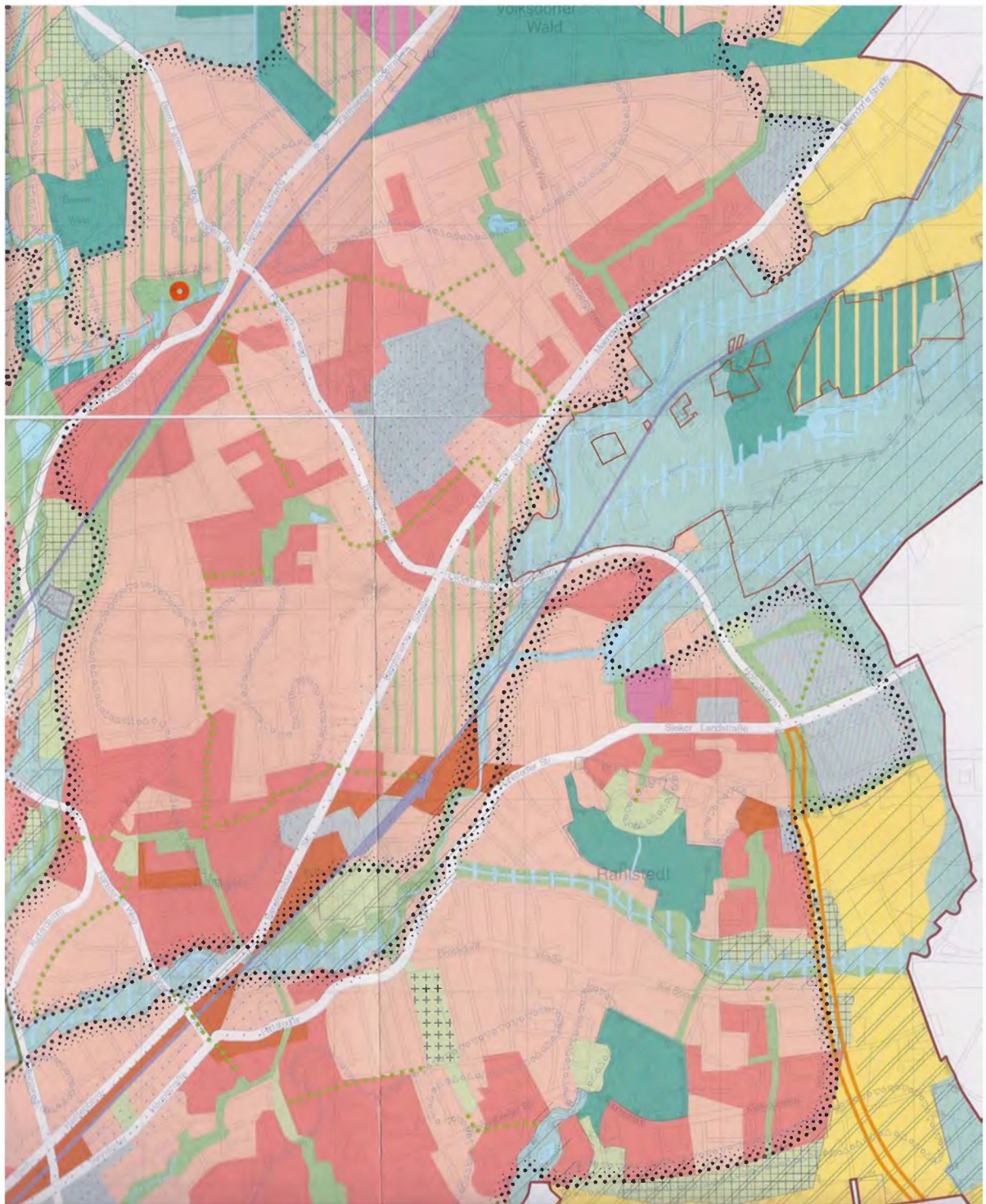
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt für das Untersuchungsgebiet hauptsächlich das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ sowie das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Daneben sind für die Wohngebiete noch weitere Details wie z.B. „Entwicklungsbereiche“ dargestellt.

Neben Grünanlagen, Parkanlagen und Wald sind auch hier die Grünzüge entlang der Gewässer, sowie das Stellmoorer Tunneltal dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsprogramm

## 7 Vorgehensweise

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt auf der Bestandsaufnahme und der Aufarbeitung des gewonnenen Materials zu einem Überblick über die Gesamtsituation.

Die Qualitäten der vorhandenen Strukturen wurden erfasst und bewertet unter der Fragestellung:

- Wo ist die städtebauliche Qualität durch Festsetzungen zum Strukturerhalt zu sichern?
- Wo ist die städtebauliche Qualität durch Festsetzung von Erhaltungsbereichen gesondert zu sichern?
- Wo ist eine Nachverdichtung gut möglich?
- Wo würde eine Nachverdichtung zu einem Qualitätsverlust führen?

Entsprechend den Vorgaben wurde auf die Darstellung vieler Einzelheiten verzichtet.

So wird auf Baumbestand nur dort hingewiesen, wo er für die städtebauliche Planung von Bedeutung ist. Auch auf weitere Details, wie die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten wird nur im Zusammenhang mit dem Vorschlag von Erhaltungsbereichen eingegangen.

Auf die Beschreibung von einzelnen bedeutsamen Gebäuden musste verzichtet werden. Die Untersuchung filtert „städtebauliche Ensembles“ heraus, deren Gesamtwirkung ihren Schutz durch eine Festsetzung als Erhaltungsbereich nach § 172 Baugesetzbuch rechtfertigt. Die abgebildeten Fotos dienen zur Veranschaulichung.

Zu Beginn der Untersuchung erfolgte eine Bestandsaufnahme durch Begehung. Die insgesamt 17 Teilflächen liegen verstreut über den ganzen Stadtteil und sind durch eine Festsetzung im Baustufenplan als Wohn- oder Mischgebiet gekennzeichnet.

Auf Basis der aufgenommenen Merkmale wurde eine Einteilung der untersuchten Flächen nach ihrer vorhandenen baulichen Struktur vorgenommen. Vorrangig zählte hier die Anzahl der Wohneinheiten. Des Weiteren wurden, als Basis für die nachfolgende Bebauungsplanarbeit, Grundstücksgrößen und die Grundflächen der vorhandenen Gebäude erfasst.

Im nächsten Arbeitsschritt erfolgte eine Bewertung der vorhandenen baulichen Struktur im Hinblick auf ihre geschlossene räumliche Wirkung. Einzelne Mehrfamilienhäuser in ansonsten reiner Einfamilienhausumgebung wurden hierbei als Einzelfall gesehen und außer Acht gelassen. Die rückwärtigen Bereiche wurden betrachtet und nach ihrer bereits vorhandenen Prägung durch Pfeifenstielbebauung beurteilt.

Schützenswerte Gebäude wurden als Ensembles zusammengefasst und umgrenzt, sodass im späteren Bebauungsplanverfahren eine Festsetzung als städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 Baugesetzbuch erfolgen kann.

Folgende vier Karten wurden für jedes der 17 Teilgebiete angefertigt:

### 1. Karte Bestandsaufnahme

In einem ersten Arbeitsschritt wurden für jedes Gebäude folgende Merkmale aufgenommen:

- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachformen



- Fassadenmaterial
- Nicht-Wohnnutzung (z.B. Arztpraxis)
- schützenswertes Gebäude mit Angabe der Bauzeit (z.B. Gründerzeit)
- prägende Großbäume in Vorgärten

Als „schützenswert“ wurden Gebäude erfasst, die aufgrund des Baualters, des Baustils (meist Jugendstil) sowie als Ensemble insgesamt prägend für das Straßenbild sind.

Die Merkmale wurden in die Bestandskarten im Maßstab 1:1000 eingetragen. Die Bestandskarten sind wegen ihrer Größe nicht in der Broschüre enthalten.

## **2. Karte Struktur**

Es wurde eine Einteilung der Flächen nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser / Villen mit zwei bis maximal drei Wohneinheiten
- Mehrfamilienhäuser
- gewerblich genutzte Flächen
- Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen wurden in den Karten farbig unterlegt.

## **3. Karte Flächen**

Es wurden die Grundflächen der Gebäude ermittelt sowie folgende Klassifizierung der Grundstücksgrößen vorgenommen:

- Grundstücke unter 600 qm
- Grundstücke von 600 bis 999 qm
- Grundstücke von 1000 bis 1500 qm
- Grundstücke über 1500 qm

Die Flächen wurden in den Karten farbig unterlegt.

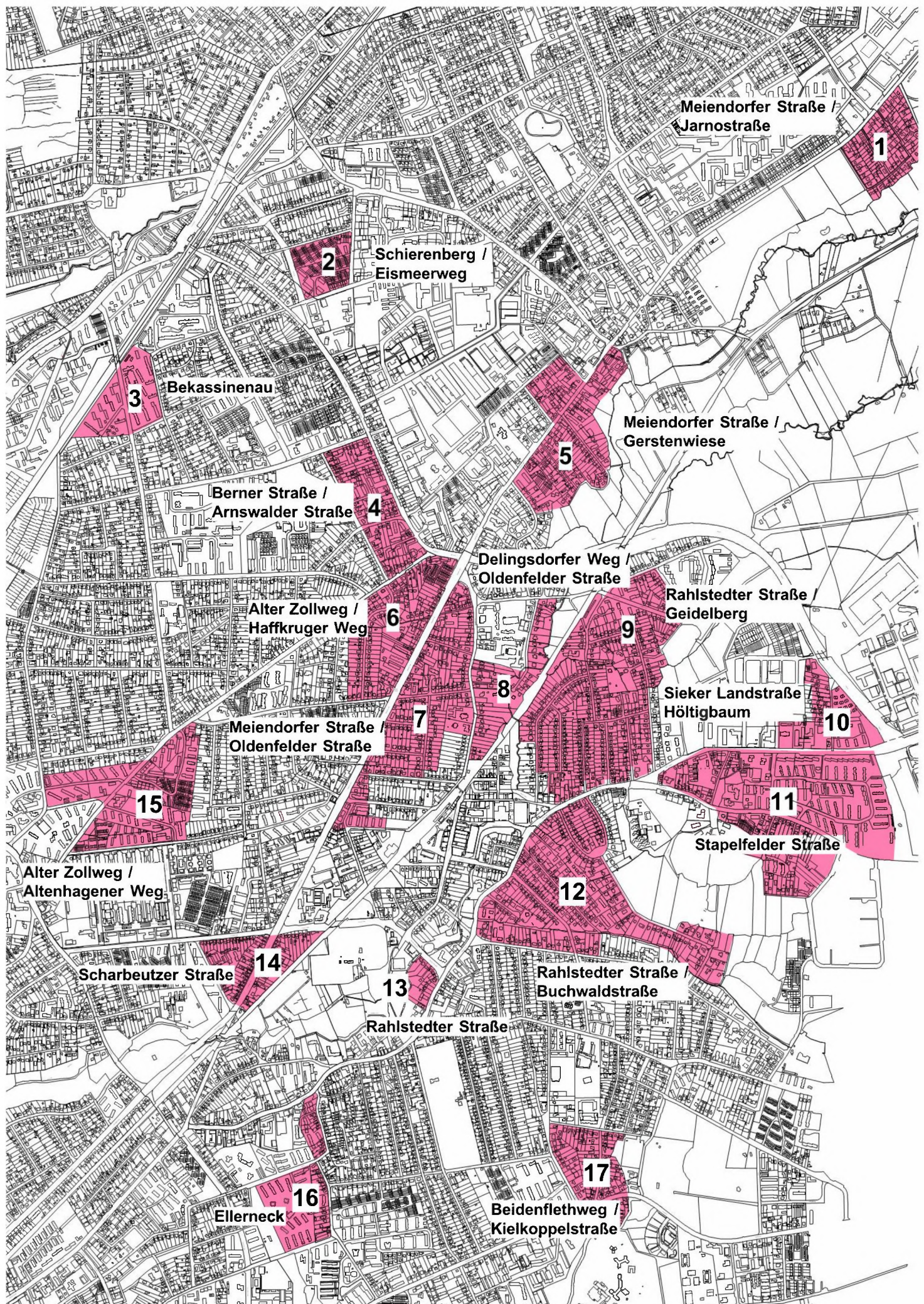
## **4. Karte Maßnahmen**

Als Ergebnis der Untersuchung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Flächen, die Festsetzungen zum Erhalt der Einfamilienhausstruktur erhalten sollten
- Flächen mit abweichenden Strukturen
- Erhaltungsbereiche gemäß § 172 des Baugesetzbuches
- Nachverdichtungspotenziale

Bei den Nachverdichtungspotenzialen handelt es sich in den meisten Fällen um rückwärtige Grundstücksflächen, die bereits durch Nachbarbebauung im Baublock geprägt sind.







## 8.12 Teilfläche 12 – Rahlstedter Straße / Buchwaldstraße

Die Teilfläche liegt östlich der Rahlstedter Straße und nördlich der Buchwaldstraße. Innerhalb dieser Teilfläche liegen wertvolle Straßenzüge, die noch weitgehend durch eine geschlossen wirkende gründerzeitlicher Bebauung geprägt sind. Die Remstedtstraße stellt mit ihrem hufeisenförmigen Siedlungsgrundriss eine Besonderheit dar.

Entlang der Straßen Wehlbrook und Stellaustieg liegen besonders großzügig geschnittene Grundstücke, teilweise mit wertvoller Bausubstanz. Der Baumbestand der Vorgärten prägt das Straßenbild.

Der Randbereich an der Rahlstedter Straße weist eine gemischte offene Bebauung verschiedenster Stile, Baujahre und Nutzungen auf. Diverse ältere Gebäude überschreiten die Bauflucht, die durch den Teilbebauungsplan der Straße vorgegeben ist.

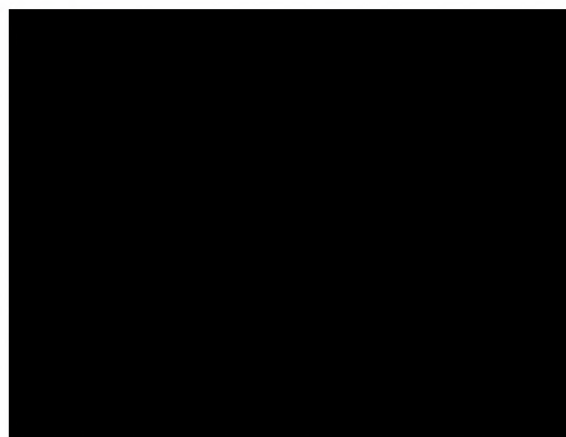
Im Bereich zwischen Remstedtstraße / Wehlbrook und Eilersweg sowie am Stellaustieg sind noch Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche am Bachlauf der Stellau sollten von zusätzlicher Bebauung frei gehalten werden.

Ein Strukturerhalt im Rahmen der Bebauungsplanung wird empfohlen. Drei größere Bereiche sollten entsprechend § 172 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich festgesetzt werden.

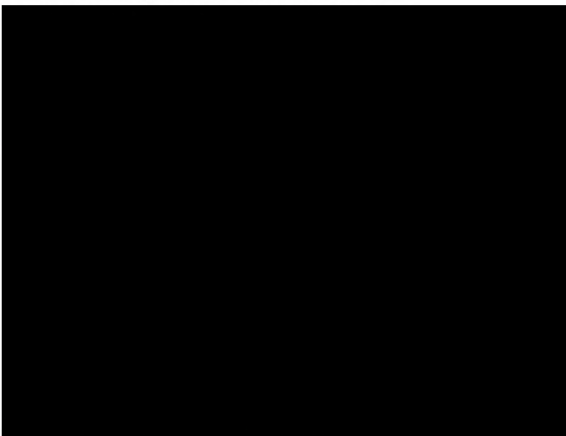
In allen drei Bereichen sind Jugendstilvillen vorherrschend. Meist sind Satteldachformen mit vorgesetzten Giebeln kombiniert. Fast jedes Gebäude verfügt über einen Erker. Die ursprünglichen Sprossenteilungen der Fenster sind vielfach noch vorhanden, ebenso die Fens-tereinfassungen und weitere Stuckverzierungen, sowie Gesimsbänder. Der bauliche Zustand der meisten Gebäude ist sehr gepflegt.

Die Gebäude Remstedtstraße 4 bis 10 waren bisher als denkmalschutzwürdige Gebäude in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler nach § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz eingetra-

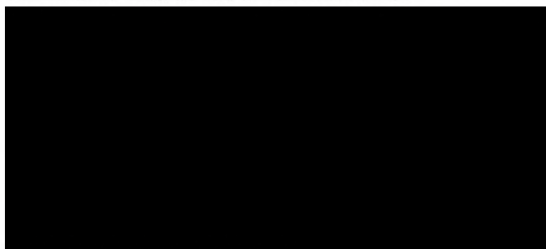
gen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen sie als ein bezirksbezogenes Ensemble unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Gebäude verfügen über außerordentlich vielfältige Gestaltungselemente des Jugendstils und sind ein besonders gut erhaltenes Zeugnis der frühen Bebauung der Remstedtstraße, aber auch der übrigen Rahlstedter Landhaus- und Villenbebauung.



südlicher Bogen der Remstedtstraße



nördlicher Bogen der Remstedtstraße

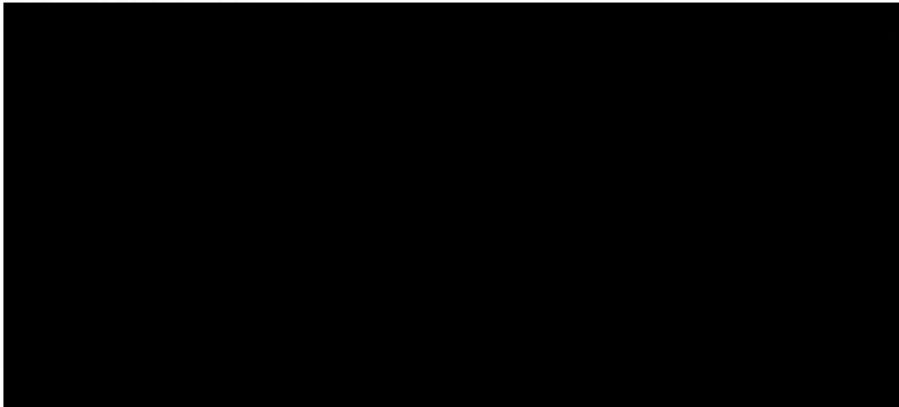


Remstedtstraße 4, 6 und 8

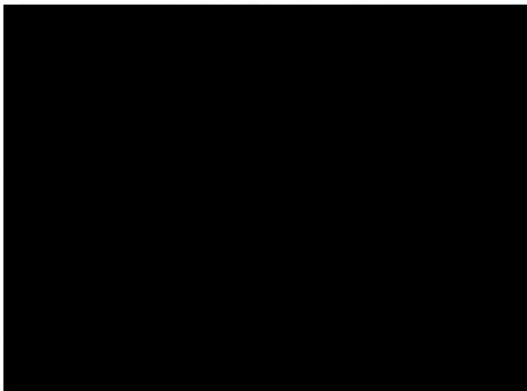




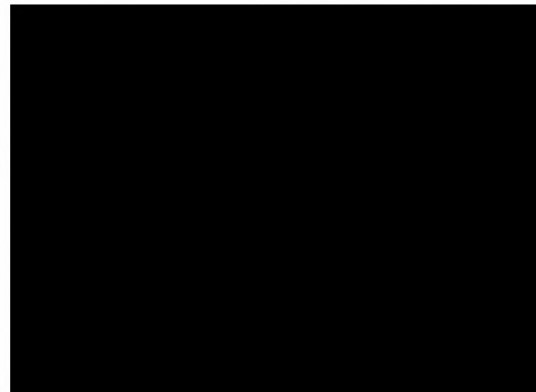
Remstedtstraße 7 bis 11



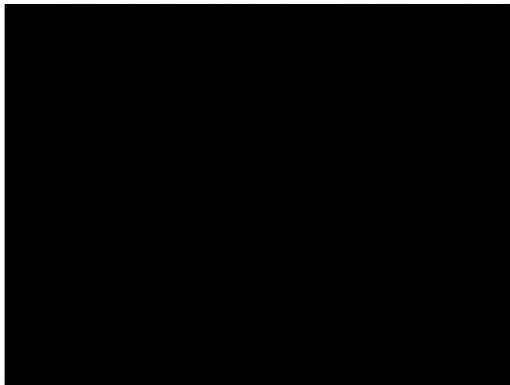
Remstedtstraße 13 bis 17



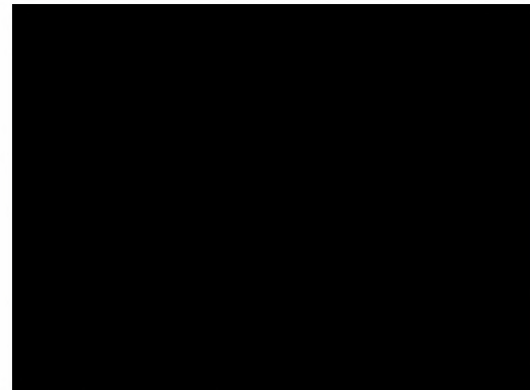
Wehlbrook 12 - erkanntes Denkmal  
(Verzeichnis nach § 7a)



Wehlbrook 16



Wehlbrook 14 – Denkmalschutz (DL-Nr. 1152)



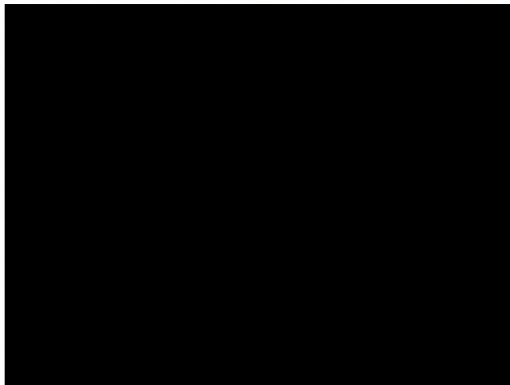
Wehlbrook - Straßenraum in Richtung Westen



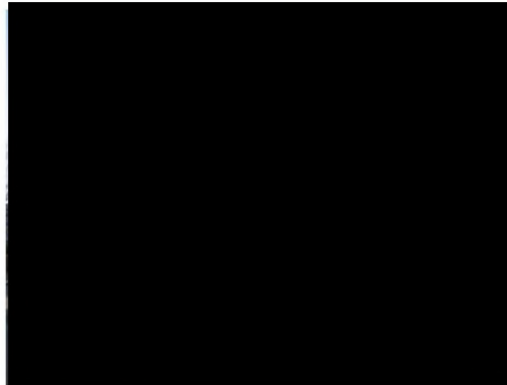
Stellau



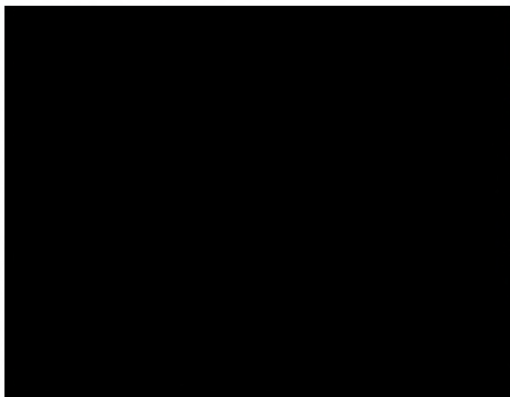
Stellaustieg 10



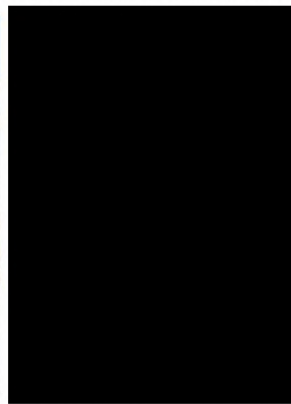
Buchwaldstraße 5 bis 15



Buchwaldstraße / Ecke Eilersweg



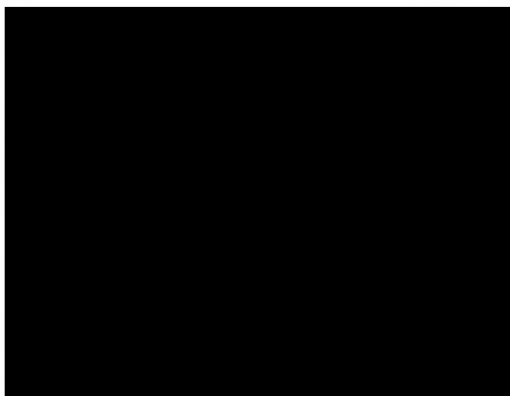
Straßenraum Eilersweg



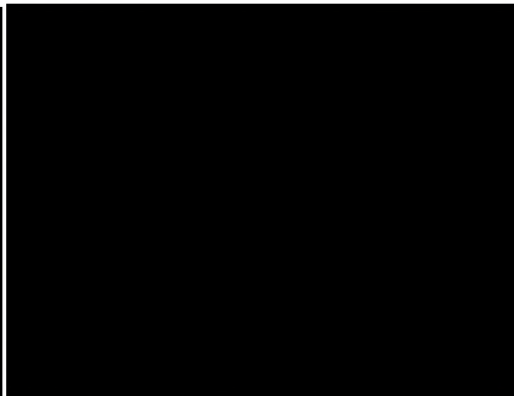
Eilersweg 29 und 31



Eilersweg 34 und 36



Amtsstraße 22 - Verwaltungsgebäude



Amtsstraße Nordostseite

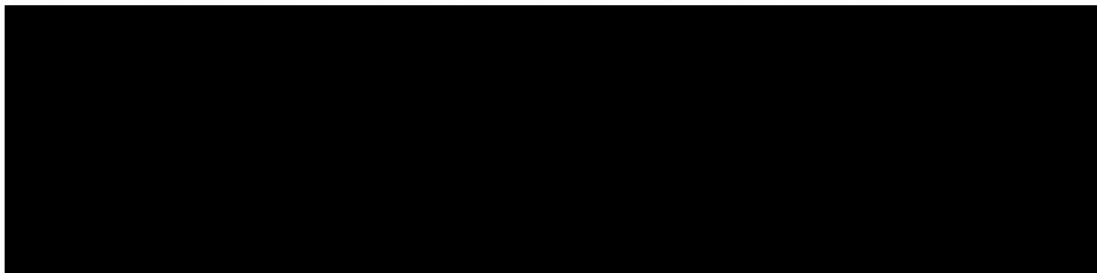




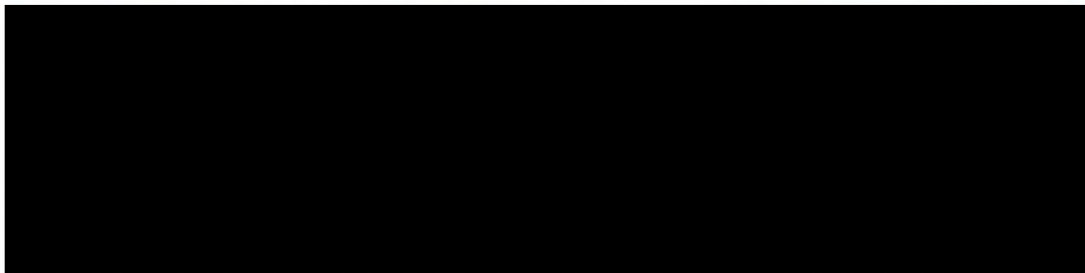
Rahlstedter Straße 160 bis 162



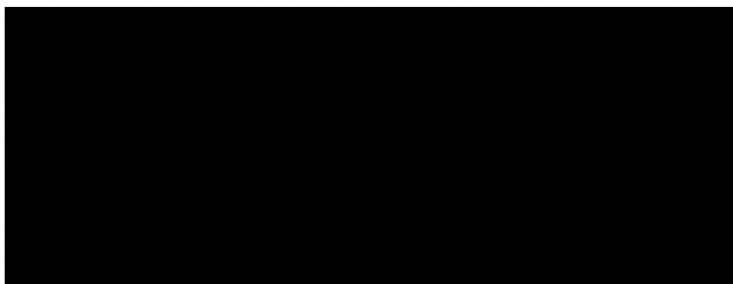
Rahlstedter Straße 150 bis 158



Rahlstedter Straße 146 bis 150

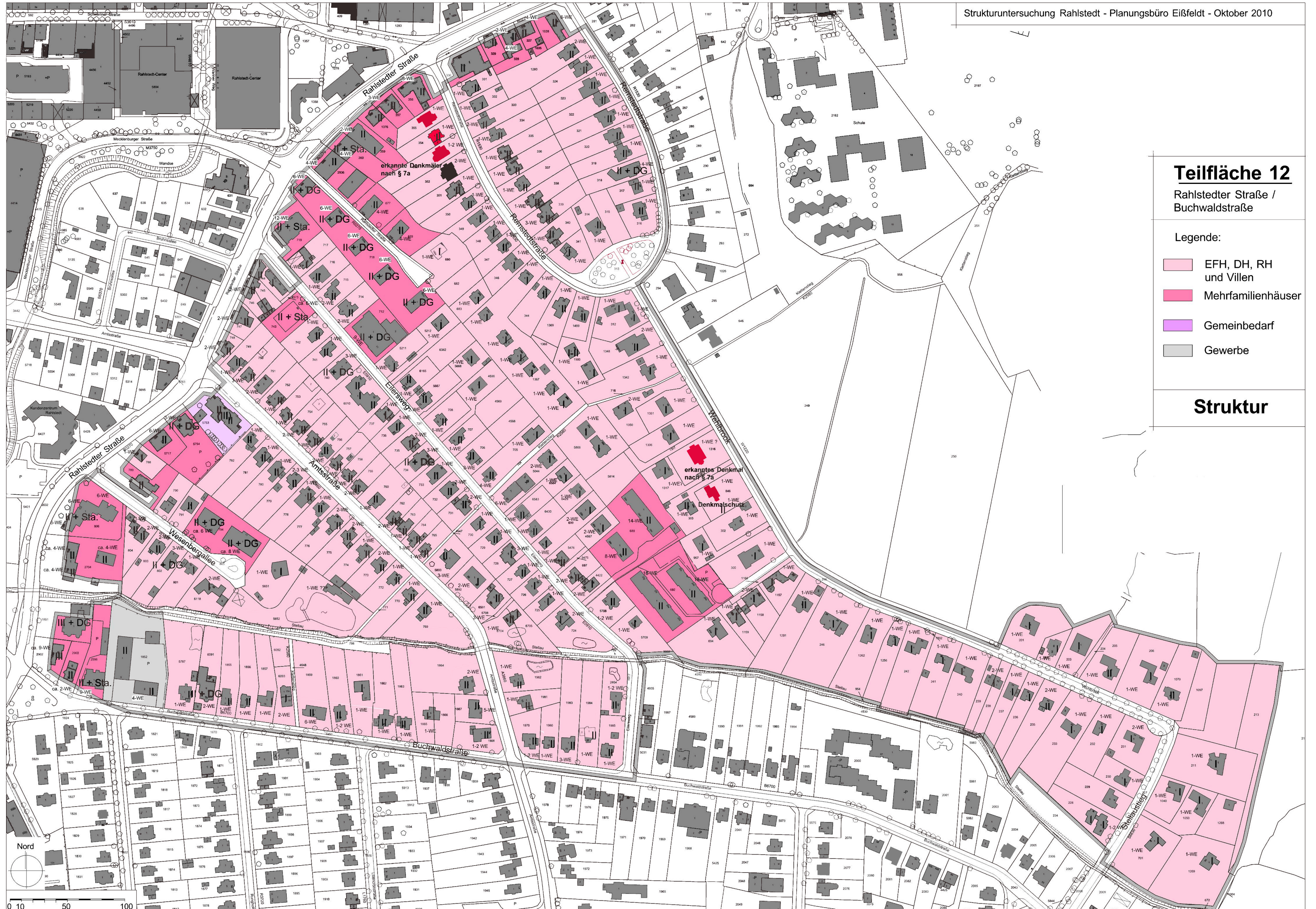


Rahlstedter Straße 136 bis 144



Rahlstedter Straße 134 bis 132





## Teilfläche 12

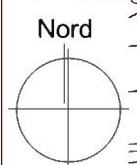
Rahlstedter Straße /  
Buchwaldstraße

Legende:

- EFH, DH, RH  
und Villen
- Mehrfamilienhäuser
- Gemeinbedarf
- Gewerbe

## Struktur





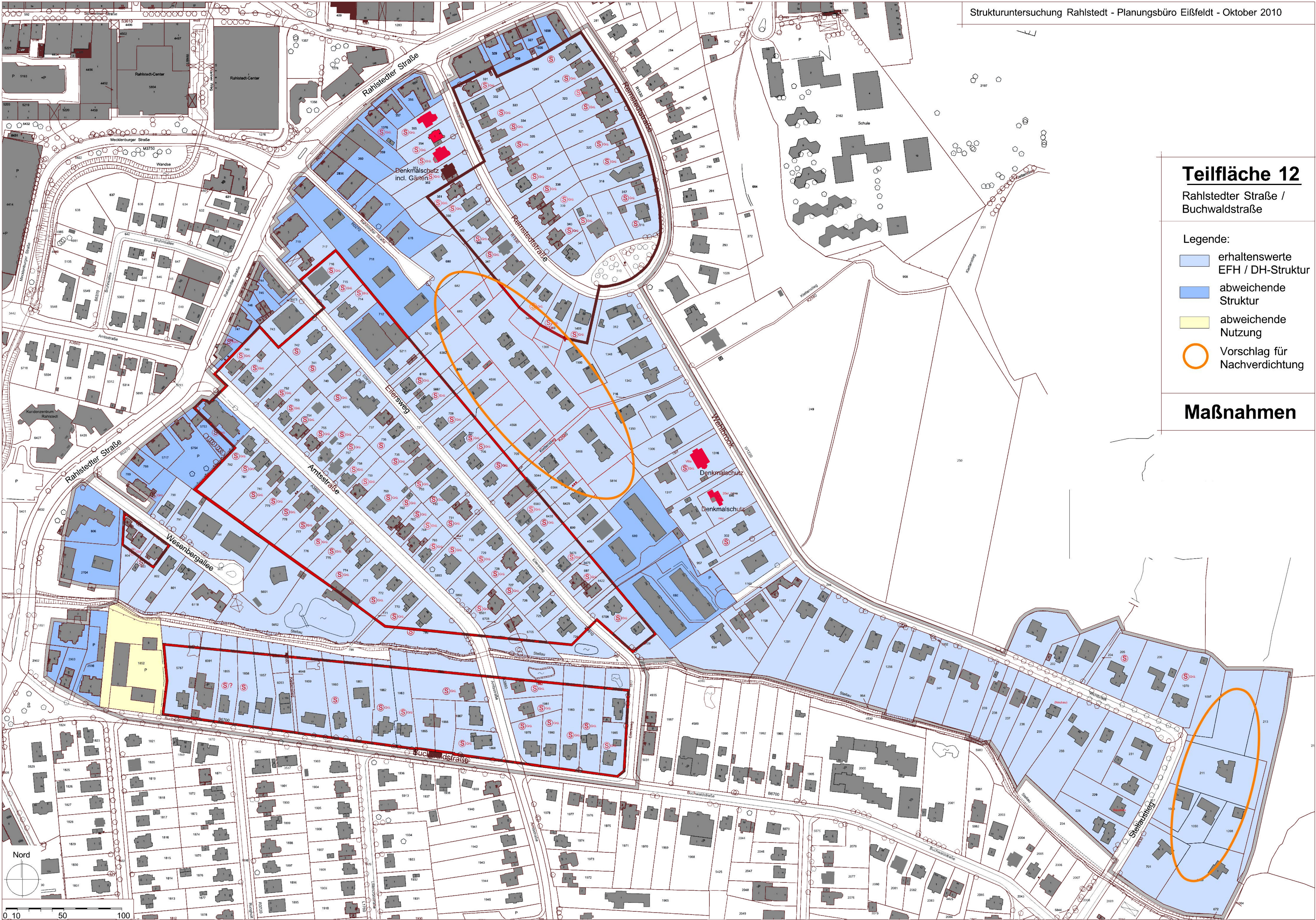
Rahlstedter Straße /  
Buchwaldstraße

**103** Grundfläche Gebäude  
805,65 m2 Grundstücksgröße

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | bis 600 qm     |
|  | 600 - 1000 qm  |
|  | 1000 - 1500 qm |
|  | über 1500 qm   |

## Flächen





## Teilfläche 12

Rahlstedter Straße /  
Buchwaldstraße

Legende:

- erhaltenswerte  
EFH / DH-Struktur
- abweichende  
Struktur
- abweichende  
Nutzung
- Vorschlag für  
Nachverdichtung

## Maßnahmen



## 9 Zusammenfassung

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Stadtteil über mehrere attraktive, teilweise zusammenhängende Villenbebauungen aus den Jahren 1890 bis 1914 verfügt.

Der Erhalt der prägenden, villenartigen Einfamilienhäuser, zum Teil Jugendstilgebäude und meist an ruhigen Wohnstraßen gelegen, sollte durch Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Baugesetzbuch gesichert werden.

Auch die gewachsenen Wohngebiete mittlerer Lagen, meist ein- bis zweigeschossig bebaute Gebiete, sollten in ihrer Struktur langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Diese Strukturen sind besonders unter dem Gesichtspunkt der sozialen Durchmischung des Stadtteils wertvoll. Städtebaulich tragen auch diese Bebauungsstrukturen, in Verbindung mit einem durch Baumbestand geprägten Straßenraum, zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Stadtteils bei.

Abschließend erfolgte eine Einstufung der Teilflächen nach Prioritäten bezüglich des Bedarfs, die städtebaulichen Strukturen bauleitplanerisch zu sichern. Die Gebiete sind in der Übersicht entsprechend farbig unterlegt. In einem zweiten Übersichtsplan sind die vorgeschlagenen Erhaltungsbereiche dargestellt.

### 5 Teilflächen - Prioritätsstufe 1

Für fünf Teilflächen rund um das Rahlstedter Ortszentrum sollte ein Strukturerhaltsplan bzw. mehrere einzelne Strukturerhaltspläne aufgestellt werden. In diesen Gebieten sind noch zahlreiche Jugendstilgebäude innerhalb einer typischen, aufgelockerten Bebauungsstruktur, vorhanden. Sie sollten als zusammenhängende Bereiche durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Es handelt sich um folgende Teilflächen (rot):

- Teilfläche 6 – Alter Zollweg / Haffkruger Weg
- Teilfläche 7 – Meiendorfer Straße – Oldenfelder Straße
- Teilfläche 8 – Delingsdorfer Weg / Oldenfelder Straße
- Teilfläche 9 – Rahlstedter Straße / Geidelberg
- Teilfläche 12 – Rahlstedter Straße / Buchwaldstraße

### 6 Teilflächen - nachrangige Einstufung

Für sechs weitere Teilflächen sind eine Steuerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten und ein Erhalt der Struktur gutachterlich zu empfehlen, jedoch gegenüber der Prioritätsstufe 1 nachrangig und z. B. auf der Baugenehmigungsebene zu verfolgen. Es handelt sich um gute bis mittlere Lagen, in denen eine Nachverdichtung zum Teil bereits stattgefunden hat.

Es handelt sich um folgende Teilflächen (orange):

- Teilfläche 1 – Meiendorfer Straße / Jarnostraße
- Teilfläche 4 – Berner Straße / Arnswalder Straße
- Teilfläche 5 – Meiendorfer Straße / Gerstenwiese
- Teilfläche 10 – Sieker Landstraße / Höltigbaum
- Teilfläche 14 – Scharbeutzer Straße
- Teilfläche 17 – Beidenflethweg / Kielkoppelstraße



6 Teilflächen - kein Handlungsbedarf

Folgende Teilflächen sind (mit Ausnahme der Teilfläche 13) mit Siedlungen der 1960er Jahre, meist im Geschosswohnungsbau fast vollständig bebaut. Die Schaffung von neuem Planrecht im Sinne des Strukturerhalts ist für diese Flächen nicht erforderlich.

Es handelt sich um folgende Teilflächen (grün):

- Teilfläche 2 – Schierenberg / Eismeerweg
- Teilfläche 3 – Bekassinenau
- Teilfläche 11 – Stapelfelder Straße
- Teilfläche 13 – Rahlstedter Straße
- Teilfläche 15 – Alter Zollweg / Altenhagener Weg
- Teilfläche 16 – Ellerneck

Auf den beiden folgenden Übersichtsplänen sind die Prioritätsstufen und die vorgeschlagenen Erhaltungsbereiche eingetragen.



