

2. Die nachstehenden Einträge werden an der durch das Alphabet bestimmten Stelle eingefügt:			„Ericuspromenade	002	Hamburg-Mitte“
			„Kaiserkaipromenade	002	Hamburg-Mitte“
„Brooktorpromenade	002	Hamburg-Mitte“	„Sandtorkai	002	Hamburg-Mitte“.
„Dalmannkaipromenade	002	Hamburg-Mitte“		§ 2	
„Elbtorpromenade	002	Hamburg-Mitte“	Diese Verordnung tritt am 1. April 2018 in Kraft.		

Hamburg, den 2. März 2018.

Die Behörde für Umwelt und Energie

Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Cranz
- Estedeich -
 Vom 6. März 2018

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), und § 1 Satz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

Einziges Paragraph

(1) Diese Verordnung gilt für die in der anliegenden Karte durch eine durchgehende schwarze Linie abgegrenzten Flächen der Gemarkung Cranz (Bezirk Harburg, Ortsteil 718).

Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt: Ostgrenzen der Flurstücke 442, 213, 440, 407, 408, 409, 516, 410, 519, 412, 413, 414, 415, 416, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 433, Südgrenze des Flurstücks 417, Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 508, 424, Westgrenzen des Flurstücks 509, 622, West- und Nordgrenze des Flurstücks 493, Nordgrenzen der Flurstücke 706, 770, Westgrenze des Flurstücks 777, Nordgrenzen der Flurstücke 775, 773, Westgrenze des Flurstücks 550, West- und Nordgrenze des Flurstücks 804, Westgrenzen der Flurstücke 1899, 400, Nordgrenze des Flurstücks 602, West- und Nordgrenze des Flurstücks 756, Ostgrenze des Flurstücks 614, Nordgrenzen der Flurstücke 595, 596, Westgrenze des Flurstücks 613, West- und Nordgrenze des Flurstücks 612, Nordgrenze des Flurstücks 574, Südgrenze des Flurstücks 726, Nordgrenzen der Flurstücke 570, 725, 726, 727, 802, 490, 652, 265, 264, Ostgrenzen der Flurstücke 262, 743, 744, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 700, Ostgrenzen der Flurstücke 1893, 1894, 1896, 1898, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 188, Südgrenzen der Flurstücke 190, 576, 195, 196, 569, 198, 199, 436, Ostgrenzen der Flurstücke 568, 567, 566, 201, 202, 204, 437, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 434 der Gemarkung Cranz (Bezirk Harburg, Ortsteil 718).

(2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes 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 Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

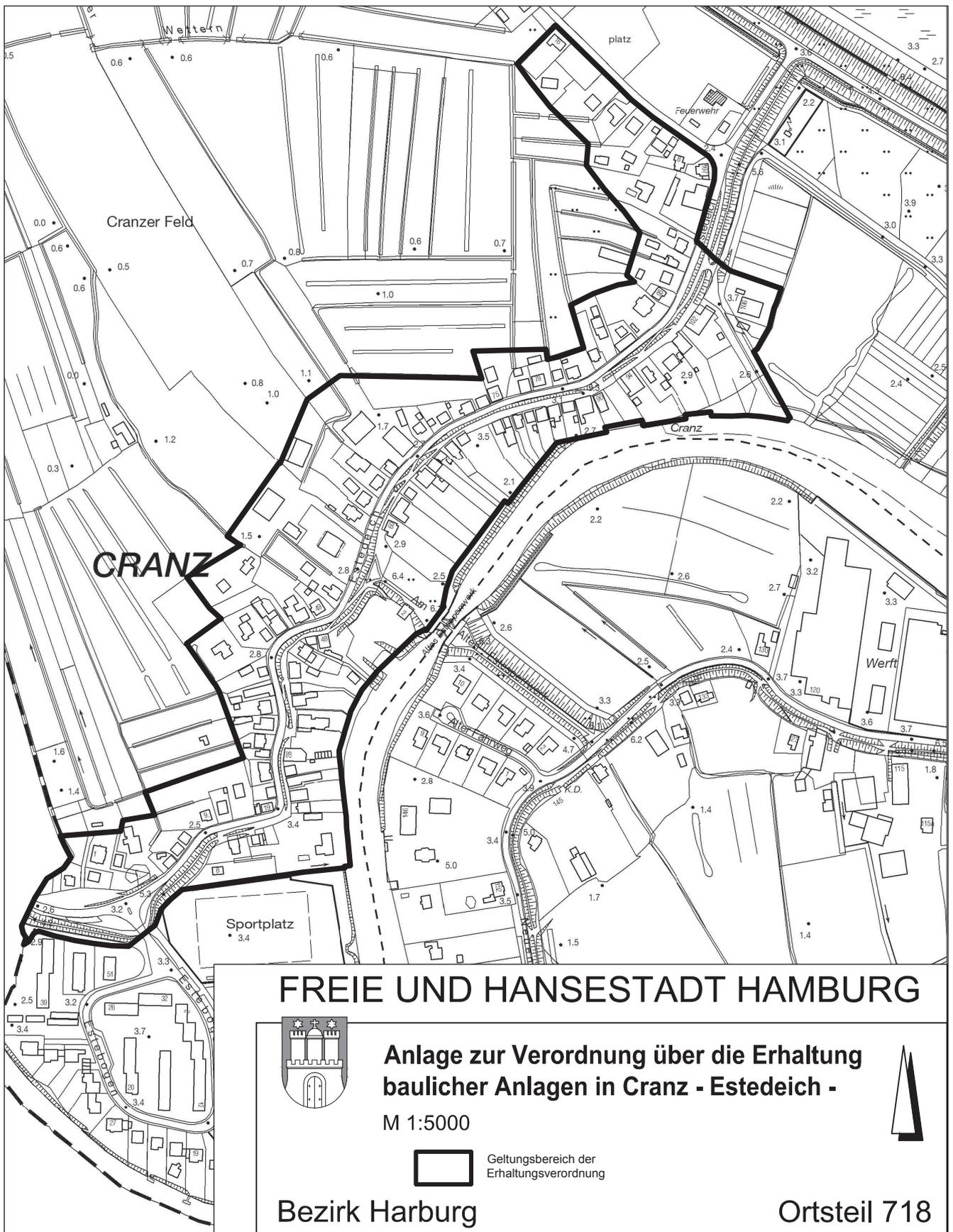
Unbeachtlich werden

- 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 geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 6. März 2018.

Das Bezirksamt Harburg



Begründung zur Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Cranz
"Flächen beiderseits der Straße Estedeich"

Gliederung der Begründung

1.	Anlass der Planung	3
2.	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Überschwemmungsgebiet.....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
3.4.1	Lage.....	7
3.4.2	Historische Entwicklung	7
3.4.3	Städtebauliche Bedeutung	8
3.4.4	Leitbildprägende Gebäude	9
3.4.5	Landschaftsbild	10
3.4.6	Hochwasserschutzanlagen.....	11
3.4.7	Stromnetzanlagen	11
4.	Planinhalt und Abwägung	12
4.1	Erhaltungsbereich	12
4.1.1	Grundlegende Prinzipien im Erhaltungsbereich.....	12
4.1.2	Gestaltungsleitfaden für bauliche Vorhaben	13
4.1.3	Gestaltungsleitfaden für öffentliche und private Räume.....	14
4.1.4	Bauen in der zweiten Reihe.....	15
4.2	Bodenschutz	15
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	16
6.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	16
7.	Flächen- und Kostenangaben	16
7.1.	Flächenangaben	16
7.2.	Kostenangaben	16
8.	Rechtliche Wirkung der Verordnung	16

1. Anlass der Planung

Der Ortskern von Cranz, im Stadtteil Cranz des Bezirks Harburg, ist als Teil der historischen Kulturlandschaft Altes Land an der Unterelbe von besonderer städtebaulicher Bedeutung und war deshalb schon mehrfach Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen. Zuletzt wurde der Ortskern 2009 als Milieuschutzgebiet identifiziert. Dieses kulturelle Erbe ist durch starke Veränderungsprozesse im Bauwesen in Gefahr. Geänderte Anforderungen an die Wohnverhältnisse führen zu umfangreichen Veränderungen von Gebäuden, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder der Ausbildung von maßstabssprengenden Mehrfamilienhäusern zur Vermietung. Außerdem verursacht die allgemeine Verfügbarkeit von Baustoffen aller Art einen Verlust an regionalen Bautraditionen.

Nach bestehendem Planrecht kann ein Verlust des kulturellen Erbes durch ortsuntypische bauliche Veränderungen nicht verhindert werden. Die Festsetzungen des hier überwiegend geltenden Baustufenplans Cranz-Neuenfelde sind zum Schutz des erhaltenswerten Ortskerns nicht ausreichend. Auch die Ausweisung als Milieuschutzgebiet allein ist unzureichend. Zwar können gem. § 12 Abs. 1 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) bei baulichen Anlagen, die infolge ihres Umfangs, ihrer Höhe, ihrer Lage oder ihrer erhaltenswerten Gestaltungsmerkmale das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild mitbestimmen, besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenseiten und der Dächer gestellt werden. Zur umfänglichen Sicherung des Milieuschutzes ist jedoch die Anwendung weiterer Instrumente die Voraussetzung (siehe Kapitel 3.3.1). In Cranz kann nur mit Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung die o.a. unerwünschte Entwicklung unterbunden werden. Zur Sicherung des Ortsbildes ist die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) eingeleitet worden.

Demgemäß sind als wesentliche Ziele dieser Erhaltungsverordnung die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sowie der spezifischen regionalen Baukultur, die sich durch die vorhandenen Gebäude und Siedlungsmuster ausdrückt, zu nennen. Ein weiteres bedeutendes Ziel stellt der Erhalt des Landschaftsbildes sowie der Möglichkeit von dessen Betrachtung dar. Die schützenswerte Kulturlandschaft Cranz lässt sich erst durch das Zusammenspiel des historisch gewachsenen Ortsbildes sowie des einzigartigen Landschaftsbildes des Alten Landes definieren.

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung umfasst einen Großteil des festgesetzten Milieuschutzgebietes Cranz. Dieses erstreckt sich über den historischen Ortskern Cranz beidseitig am Estedeich, nordwestlich von der Schule Cranz auf dem Flurstück 417 beginnend. Darüber hinaus wird es am Cranzer Elbdeich auf der südlichen Seite bis zum Flurstück 540 fortgeführt. Gegenüber dem Milieuschutzgebiet werden der westlich weiterführende Teil der Straße Estedeich bis zur Landesgrenze sowie die nördlich hieran anliegenden Flurstücke mit einbezogen, da auch die hier bestehenden Gebäude für die Prägung des Cranzer Ortsbildes von Bedeutung sind. Auf der westlichen Seite wird das Gebiet der Erhaltungsverordnung begrenzt zum einen durch die Flurstücksgrenzen, zum anderen bei tiefen Flurstücken durch die Gebäudefluchten. Auf der nördlichen Seite wird das Gebiet begrenzt durch die Straße Cranzer Elbdeich. Auf der östlichen Seite wird das Gebiet begrenzt durch die Flurstücksgrenzen, die unmittelbar an der Este enden. Somit liegt ein Teil des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet der Este. Auf der südlichen Seite wird das Gebiet begrenzt durch die Flurstücksgrenzen südlich der Straße Estedeich, auf denen vom Ortskern gravierend abweichende Gebäude bestehen.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Erhaltungsverordnung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Die Verordnung wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 15. November 2017 (Amtlicher Anzeiger Seite 2024) eingeleitet. Eine Beteiligung der Betroffenen hat am 24. März 2014 und am 11. Juli 2017 stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Im Übergang zur Straße Cranzer Elbdeich werden „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich der geplanten Erhaltungsverordnung die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Dorf“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ dar. In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 11 a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ und 11 b „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bilden für den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung der Baustufenplan Cranz-Neuenfelde vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 202), die Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Cranz, Neuenfelde und Francop vom 2. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 538) sowie der Bebauungsplan Cranz 1 vom 09. Dezember 1966 (HmbGVBl. S. 264-265).

Baustufenplan Cranz-Neuenfelde

Die planungsrechtliche Vorgabe des Baustufenplans ist überwiegend W1o (Wohnen, eingeschossig, offene Bauweise). Die Flächen des ehemaligen Schulgebäudes Estedeich 102 werden als vorhandene Flächen für besondere Zwecke dargestellt. Die Grundstücke Estedeich 97 bis 101 und 103 bis 107 sind als Außengebiet im Sinne der Baupolizeiverordnung festgesetzt, ebenso der westliche Uferbereich der Este. Die Festsetzungen entsprechen denen eines einfachen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus wird durch die Anwendung des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB geregelt. Dies ist im jeweiligen Genehmigungsprozess einzelfallbezogen zu betrachten.

Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Für den nördlichen Bereich der Erhaltungsverordnung ist die Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Cranz, Neuenfelde und Francop maßgebend. In § 2 der Verordnung wird unter Nummer 3 festgesetzt, dass Wohngebäude giebelständig zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auszuführen sind. Unter Nummer 4 der Verordnung wird festgesetzt, dass bei eingeschossigen Wohngebäuden Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad, bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen von höchstens 25 Grad auszuführen sind. Bei Anbauten sind abweichende Dachausführungen zulässig, wenn deren Form und Neigung auf das Hauptgebäude abgestimmt sind. Unter Nummer 5 der Verordnung wird festgesetzt, dass für Fassaden von Wohngebäuden rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden ist. Fachwerkgebäude sowie verputzte Fassaden sind zulässig, wenn sie sich in Farbe und Struktur in die unmittelbare Nachbarschaft einfügen. Vorhandene Fachwerkfassaden dürfen in ihrem Gesamteindruck nicht beeinträchtigt werden.

Bebauungsplan Cranz 1

Für den südwestlichen Bereich der Erhaltungsverordnung gilt der qualifizierte Bebauungsplan Cranz 1. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind als eingeschossiges „reines Wohngebiet“ und „nicht überbaubare Fläche“ ausgewiesen.

3.2.2 Denkmalschutz

Es bestehen Kulturdenkmale im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung, die in der aktuellen Denkmalliste des Denkmalschutzamtes verzeichnet sind.

<u>ID:</u>	<u>Adresse:</u>	<u>Typ:</u>
28519	Estedeich 18	Wohngebäude
28517	Estedeich 29	Einfamilienhaus
28518	Estedeich 59	Einfamilienhaus
28520	Estedeich 65	Wohnwirtschaftsgebäude
29893	Estedeich 78, 78b	Einfamilienhaus, Werftanlage
28513	Estedeich 83	Wohngebäude
28514	Estedeich 84	Einfamilienhaus
28516	Estedeich 88	Gasthaus / Wohngebäude
28515	Estedeich 102	Kriegerdenkmal Estedeich

Bei Veränderungen und größeren Reparaturarbeiten an diesen Objekten und für Bauvorhaben in deren Umgebung besteht nach §§ 8 und 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) eine Genehmigungspflicht.

3.2.3 Überschwemmungsgebiet

Östlich des Ortskerns Cranz liegt hinter dem Estedeich das Überschwemmungsgebiet der Erste. Die potentiellen Überschwemmungsflächen sind 2016 nachberechnet worden und das Überschwemmungsgebiet ist vorläufig gesichert. Ein Teil der Flurstücke östlich im Gebiet der Erhaltungsverordnung liegen insbesondere mit ihren Gärten innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Das Bauen im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) nur unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme zulässig.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Programmplan Cranz/ Neuenfelde/ Francop

Entsprechend der überwiegenden Darstellung im Flächennutzungsplan sieht der Entwurf des Programmplans Cranz/ Neuenfelde/ Francop (Stand: 1988) „Allgemeines Wohngebiet“ und entlang der Este „eine von Bebauung freizuhaltende private Grünfläche“ vor. Ferner ist auf der parallel zur Este verlaufenden Deichkrone eine Wegeverbindung mit Anschluss an das alte Este Sperrwerk und dem parallel zur Straße Neuenfelder Hauptdeich verlaufenden Deich dargestellt. Der Programmplan wurde nicht fertiggestellt und besitzt keine Rechtsgültigkeit.

Landschaftsrahmenplan Cranz/ Neuenfelde/ Francop

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans Cranz/ Neuenfelde/ Francop (Stand: 1987) stellt die Flächen nordwestlich der Straße Estedeich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Anteil an 60% bzw. 50% privat nutzbaren Grün sowie 10 % öffentlich nutzbarem Grün dar. Für die Flächen auf der östlichen Seite der Straße Estedeich ist ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“, allerdings mit einem Anteil von 55 % privat nutzbarem Grün und 10 % öffentlich nutzbarem Grün, vorgesehen. Der Landschaftsrahmenplan wurde nicht fertiggestellt und besitzt keine Rechtsgültigkeit.

Milieuschutzgebiet

Der Ortskern von Cranz ist seit 2009 ein Milieuschutzgebiet. Die Bezirksversammlung Harburg hat in ihrer Sitzung am 24. November 2009 die Festlegung des Milieugebietes Cranz beschlossen. In einem Milieugebiet kann § 12 Abs. 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zur Anwendung kommen. Danach können bei baulichen Anlagen, die infolge ihres Umfangs, ihrer Höhe, ihrer Lage oder ihrer erhaltenswerten Gestaltungsmerkmale das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild mitbestimmen, besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenseiten und der Dächer gestellt werden. Für die Umsetzung des Milieuschutzes ist das Bezirksamt zuständig. Sobald die Erhaltungsverordnung festgestellt ist, wird das Milieuschutzgebiet aufgehoben.

In erster Linie ist der Milieuschutz ein Instrument der bezirklichen Planung. Zur Sicherung des Milieuschutzes können qualifizierte Bebauungspläne erstellt, Gestaltungsverordnungen erlassen oder Erhaltungsgebiete gemäß § 172 BauGB festgesetzt werden.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Siedlungsentwicklungskonzept

Im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg / Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurde durch das Planungsbüro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG ein Siedlungsentwicklungskonzept für den Raum Cranz-Neuenfelde-Francop erarbeitet und im Dezember 2005 fertiggestellt. Dieses Gutachten formuliert ein seit 2009 gemäß Senatsdrucksache verbindliches Leitbild für die städtebauliche Entwicklung der Süderelbedörfer und Siedlungsbereiche mit dem Schwerpunkt, mögliche Siedlungserweiterungen für den örtlichen Bedarf aufzuzeigen. Das Gutachten trifft Aussagen, an welchen Orten zusätzliche Bauflächen vornehmlich für den Wohnungsbau einschließlich Folgeeinrichtungen und mögliche Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der historischen Kulturlandschaft, ermöglicht werden können.

Das Leitbild formuliert für Cranz das Ziel der Ausweitung des touristischen Charakters und hierbei insbesondere die neue städtebauliche Definition des nördlichen

Ortseingangs mit touristischer Nutzung. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt des attraktiven Wohnstandortes sowie die geringfügige Siedlungserweiterung zur Sicherung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Potentialflächen nördlicher Cranzer Elbdeich und Cranzer Feld untersucht.

Gutachten zur Erhaltungsverordnung Cranz

Als fachliche Grundlage zur Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung diene ein von der Freien und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Harburg in Auftrag gegebenes und durch das Planungsbüro ELBBERG bearbeitetes Gutachten mit der Bezeichnung „Gutachten zur Erhaltungsverordnung Cranz“ von Juli 2014. Ausgehend von einer örtlichen Bestandsaufnahme wurde die städtebauliche Gestalt und die erhaltenswerte Eigenart des Gebietes hinsichtlich der baulichen Gestaltung untersucht und dargestellt. Bestandteil des Gutachtens ist auch der Entwurf eines Gestaltungsleitfadens, der in diese Erhaltungsverordnung aufgenommen wird. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Erhaltungsgebiet liegt im Bezirk Harburg im Nordwesten des Stadtteils Cranz, Gemarkung Cranz, Ortsteil 718, beiderseits der Straße Estedeich und nordwestlich der Este.

Die Begrenzung des Erhaltungsgebiets hat größtenteils die Flurstücksgrenzen der privaten Grundstücke als Grundlage. Vereinzelt werden städtische Grundstücke sowie die öffentliche Straßenfläche Estedeich in das Erhaltungsgebiet aufgenommen. Das Erhaltungsgebiet richtet sich in der Begrenzung im Wesentlichen an die Begrenzung des Milieuschutzgebiets Cranz, festgelegt durch Beschluss vom 24. November 2009, das im Rahmen der Feststellung dieser städtebaulichen Erhaltungsverordnung aufgehoben wird.

Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt: Ostgrenzen der Flurstücke 442, 213 440, 407, 408, 409, 516, 410, 519, 412, 413, 414, 415, 416 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 433 – Südgrenze des Flurstücks 417 – Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 508, 424 – Westgrenzen des Flurstücke 509, 622 – West- und Nordgrenze des Flurstücks 493 – Nordgrenze der Flurstücke 706, 770 – Westgrenze des Flurstücks 777 – Nordgrenzen der Flurstücke 775, 773 – Westgrenze des Flurstücks 550 - West- und Nordgrenze des Flurstücks 804 – Westgrenzen der Flurstücke 1899, 400 – Nordgrenze des Flurstücks 602 – West- und Nordgrenze des Flurstücks 756 – Ostgrenze des Flurstücks 614 – Nordgrenzen der Flurstücke 595, 596 – Westgrenze des Flurstücks 613 – West- und Nordgrenze des Flurstücks 612 – Nordgrenze des Flurstücks 574 – Südgrenze des Flurstücks 726 – Nordgrenzen der Flurstücke 570, 725, 726, 727, 802, 490, 652, 265, 264 – Ostgrenzen der Flurstücke 262, 743, 744 – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 700 – Ostgrenzen der Flurstücke 1893, 1894, 1896, 1898 – Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 188 – Südgrenzen der Flurstücke 190, 576, 195, 196, 569, 198, 199, 436 – Ostgrenzen der Flurstücke 568, 567, 566, 201, 202, 204, 437, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 434 der Gemarkung Cranz des Bezirkes Harburg, Ortsteil 718.

3.4.2 Historische Entwicklung

Die Wirtschafts- und Einwohnerstruktur in Cranz spiegelt sich in der Anlage einer kleinstädtisch verdichteten Deichreihensiedlung entlang der Straße Estedeich wider, die dem gewundenen Lauf des Estedeichs folgt. Zunächst breitete sich die Bebauung

auf der westlichen Straßenseite aus. Schon die Kurhannoversche Landesaufnahme von 1769 verzeichnete eine recht dichte Siedlungszeile. Die seinerzeit mit nur wenigen Gebäuden besetzte Deichseite wurde erst im Verlauf des 19. Jahrhunderts verstärkt in die Bebauung einbezogen.

Die erhöhte Gebäudestellung auf der östlichen Straßenseite, wo sämtliche Bauten entweder auf der Deichkrone stehen oder außendeichs an den Deich lehnen, ergibt ein geschlossenes charakteristisches Ortsbild. Auf der westlichen Straßenseite hat sich die Bebauung im Vergleich zu 1769 stark verdichtet. Zwischen den beiden markanten Deichspornen im Norden und Süden hat sich der Cranzer Ortskern entwickelt, der sich bis heute in seiner grundlegenden städtebaulichen Struktur nur geringfügig verändert hat.

Tiefgreifende Veränderungen im Landschaftsbild erfolgten mit dem Bau des neuen Hauptdeichs nach der Sturmflut von 1962. Kurz zuvor war die Estemündung etwas nach Westen verlegt worden. Es entstand innerhalb der zur Elbe vorgeschobenen neuen Deichlinie ein zweites Sperrwerk zur Abdämmung der Este. Damit wurde auch eine durchgehende Straßenverbindung am Elbufer von Hamburg ins Alte Land geschaffen. Da der parallel zum Straßenzug „Cranzer Elbdeich“ verlaufende alte Elbdeich nach Fertigstellung des neuen Deichs abgetragen worden ist, vermittelt heute lediglich der Estedeich einen Eindruck der alten Deichhöhen und vergleichsweise steilen alten Deichquerschnitte. Der Estedeich weist im Wesentlichen noch den mittelalterlichen Verlauf auf.

Die geschichtliche Entwicklung in Cranz erfolgte anders als in den übrigen Süderelbedörfern und ist einzigartig. Die Lage an der Elbe, im Zusammenhang mit der einstigen Bedeutung des Hafens und den zugehörigen Hafenbetrieben an dieser Stelle, sorgte für ein maritimes Erbe, das heute noch anhand verschiedener Bauten betrachtet werden kann. Des Weiteren hat sich Cranz über mehrere geschichtliche Epochen entwickelt und aus den jeweiligen Epochen die zeittypischen Gestaltungsmerkmale aufgenommen, so dass eine einzigartige historisch geprägte Heterogenität im Ortskern erlebt werden kann.

3.4.3 Städtebauliche Bedeutung

Das Cranzer Ortsbild wird durch zwei unterschiedliche Siedlungsreihen geprägt: Zum einen verläuft eine einzeilige Siedlungsreihe parallel zum nördlichen Elbdeich. Zum anderen verläuft ein zweizeiliges, 800 m langes Siedlungsband nahezu rechtwinklig entlang des stark geschwungenen Estedeichs. Das Gebiet der Erhaltungsverordnung nimmt das Siedlungsband entlang des Estedeiches auf.

Die Parzellierung in Cranz stellt sich heute etwa rechtwinklig vom Straßenraum und vom Deich ausgehend dar. Dies gilt sowohl für die westlich der Straße Estedeich gelegenen Grundstücke, die sich zum Landschaftsraum orientieren, als auch für östlich vom Deich abgehende Parzellen, die sich zur Este hin orientieren. Die typischen Parzellenbreiten liegen auf beiden Seiten der Straße Estedeich zwischen 10 und 20 Metern. Die Parzellentiefe beträgt zwischen 20 und 80 Metern.

Bis auf kleine Vorgärten bzw. Vorzonen sind die Gebäude direkt am Straßenraum angeordnet. Es herrscht eine halboffene Bauweise vor mit geringen Grenzabständen. Die typischen Abstände zwischen den Gebäuden betragen von Wand zu Wand zwischen einem und vier Metern. Insbesondere die Deichbebauung auf der Ostseite ist bis auf wenige Baulücken nahezu durchgehend auf diese Weise bebaut. Die Fugen zwischen den Gebäuden sowie die unbebauten Flächen ermöglichen Sichtbeziehungen vom Deich zur dahinterliegenden Uferlandschaft der Este. Auf der

Westseite kommen, einer eher offenen Bauweise entsprechend, größere Grenzabstände vor.

Die vorherrschenden Bautypen sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Pfannendeckung. Zu einem großen Teil ist die vorhandene Bebauung zwischen der Mitte des 19. Jahrhunderts und dem Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden. Die Firstrichtung der Gebäude ist sowohl trauf- als auch giebelständig. Gemäß der Bautradition im Alten Land herrscht allerdings die Giebelständigkeit vor.

Auffallend im Ortsbild sind die erhaltenen Kubaturen und Gestaltungen der gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser mit harmonischer symmetrischer Fassadenaufteilung. Vorherrschende Materialien bei diesen ortsbildprägenden Bauten sind Backstein und heller Putz. Ergänzt wird das Ortsbild durch gut erhaltene Wohngebäude aus der Zwischenkriegszeit mit zeittypischer Gestaltung sowie durch giebelständige Siedlungshäuser aus der Nachkriegszeit, vornehmlich mit recht steilem Satteldach und mit einer Backsteinfassade ausgeführt.

Ein Teil des Gebäudebestandes wurde im Laufe der Zeit sichtbar baulich überformt. Dies gilt auch für eine Anzahl von insgesamt regionaltypischen Gebäuden. Die Überformungen werden sichtbar durch Veränderungen der Fensteröffnungen, dem Ersetzen oder Ergänzen des Fassadenmaterials oder durch Erweiterungen der bestehenden Kubatur. Auch die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen aus jüngerer Zeit angebrachten Wärmeschutzfassaden fallen im Ortsbild auf.

Darüber hinaus sind im Verlauf der Zeit Bebauungen in der zweiten Reihe entstanden. Diese Bebauungen weichen vom ortstypischen Bild in Form des Siedlungsbandes unmittelbar an der Straße Estedeich gelegen, ab. Es handelt sich bei den Bauten um Nebengebäude, Lagerhallen, aber auch Wohngebäude. Der historisch gewachsene Ortskern wird hierdurch bereits zum Teil verfremdet.

Neben der markanten Siedlungsstruktur schaffen topografische Besonderheiten, wie die auf der Deichkrone erbaute Ostzeile und die Uferregion zur Este mit ihren bis ans Wasser angrenzenden Hausgärten eine besondere Ortsbildqualität. Außerdem charakteristisch sind die in weiten Bereichen noch vorhandenen Vorgärten mit ihren Grundstückseinfriedungen, teilweise traditionell als Lattenzaun hergestellt.

3.4.4 Leitbildprägende Gebäude

Um die städtebauliche Qualität des Cranzer Ortskerns zu begründen ist neben der Betrachtung der Siedlungsstruktur auch eine vertiefende Betrachtung der einzelnen Gebäude unerlässlich. Damit werden Antworten auf folgende zwei Kernfragen gegeben:

Welche Gebäude bzw. Gebäudetypen sind leitbildprägend im Sinne der zu erhaltenden städtebaulichen Eigenart?

An welchen typischen Merkmalen soll sich ein Leitbild für künftige Bauvorhaben orientieren?

Der Ortskern weist eine Reihe von wertvollen erhaltungswerten Gebäuden, meist Wohnhäusern auf. Diese gehören aufgrund ihrer architektonischen Qualität sowie der Präsenz im Stadtraum über die kleinräumige Betrachtungsebene hinaus zu den besonders prägenden und identitätsstiftenden Einzelbauten im Gesamtgebiet. Somit wurde im städtebaulichen Gutachten (siehe Anlage) eine Bestandsanalyse durchgeführt mit dem Ziel einer Aufnahme und Bewertung aller Gebäude im

Untersuchungsbereich mit Ausnahme von Gebäuden in zweiter Reihe, da diese nicht ortsbildprägend sind.

Kriterien dieser Gebäudeanalyse waren: Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform, Dachneigung, Baualter und Baustil, Veränderungszustand. Auf Grundlage dieser Kriterien wurde eine Bewertung für das Gestaltungsleitbild vorgenommen, in der die untersuchten Gebäude unterteilt wurden in leitbildprägend, bedingt leitbildprägend und nicht leitbildprägend.

Von den insgesamt 95 analysierten Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind 34 leitbildprägend. Es handelt sich hierbei um Gebäude ganz überwiegend aus der Zeit des traditionellen Bauens und der Gründerzeit, welche die regionale Baukultur widerspiegeln. Ihre Kubatur und Fassadenstrukturen sind zeittypisch erhalten. Ihre Ausführung, ihr Gebäudezustand und ihre Gestaltelemente bestimmen das Ortsbild und damit die städtebauliche Eigenart im positiven Sinne. Die Bauten haben deshalb Leitcharakter für künftige Bautätigkeit.

37 Gebäude haben einen bedingt leitbildprägenden Charakter. Es handelt sich um Gebäude aller Altersklassen, deren Kubatur und Fassadenstrukturen im Grundsatz regionaltypische Merkmale abbilden. Traditionelle und gründerzeitliche Gestaltmerkmale Strukturen sind teilweise überformt. Zeittypische zwischen- und nachkriegszeitliche Elemente nehmen Bezug auf regionale traditionelle und gründerzeitliche Gestaltmerkmale. Die Gebäude sind in Ausführung, Gebäudezustand und mit Blick auf ihre Gestaltelemente nicht bestimmend für das Ortsbild im positiven Sinne. Sie fügen sich städtebaulich ein und stechen weder positiv noch negativ hervor.

24 Gebäude werden als nicht leitbildprägende Bauten bewertet. Ihre störenden Merkmale überwiegen gegenüber möglichen Merkmalen mit Bezug zum ortstypischen Bauen. Sie sind deshalb auch nicht in einem positiven Sinne ortsbildbestimmend.

3.4.5 Landschaftsbild

Die nach den Holländern benannte Hollerkolonisation schuf eine neu gestaltete Kulturlandschaft mit giebelständigen Hofstellen, Entwässerungsgräben und streifenförmigen Beeten bzw. Hufen, auf denen hauptsächlich Ackerbau betrieben wurde. Die Kultivierung des Alten Landes erfolgte von Stade ausgehend nach Osten. Auch der Deichbau begann im Zusammenhang mit der Kultivierung durch die Holländer ab dem 12. Jahrhundert.

Begrenzt wurden die Kolonisationsgebiete durch natürliche Grenzen: durch die Marschflüsse Schwinge, Lühe und Este und durch die östliche Eindeichung von Francop. Zunächst erfolgte die Entwässerung des kultivierten Landes trotz der Gezeitenwirkung über die Gräben und Fleete auf natürliche Weise in die Flüsse.

Sowohl die Kultivierung als auch die Nutzung des Alten Landes haben eine anthropogen geprägte Landschaft mit verschiedenartigen Kulturlandschaftsteilen entstehen lassen. Merkmale dieser Kulturlandschaftsteile sind u. a. die Siedlungstypen Deich- und Marschhufendorf als Reihendörfer mit überwiegend giebelständiger Bebauung, die streifenförmige Parzellierung, die flussbegleitenden Deiche, die Hinterdeiche, die das kultivierte Land gegen das Moor abgrenzen, die Wettern und Entwässerungsgräben, die prägende historische Bausubstanz und die Obstgärten auf schmalen Marschhufen.

Diese Kernelemente der Kulturlandschaft Altes Land sind in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenspiel von größerer Bedeutung als einzeln. Es sind spezifische und identitätsbildende räumliche Elemente der Kulturlandschaft, die auch für den aufgeschlossenen Betrachter im Raum ablesbar und wahrnehmbar sind. Im Ortskern von Cranz ist das Zusammenspiel der Kulturlandschaftselemente des Alten Landes noch in einer seltenen Geschlossenheit erlebbar. Gerade in Anbetracht der Veränderung des Raums durch Industrieanlagen in der Umgebung trägt die Erhaltung eines räumlich intakten Ortskerns dazu bei die Identifikation der Bewohner mit der Kulturlandschaft zu stärken.

3.4.6 Hochwasserschutzanlagen

Die Estedeiche sind vom Neuen Sperrwerk Estemündung bis zur Landesgrenze zu Niedersachsen als „hinter Sperrwerken und an tidefreien Gewässern liegenden Gewässern liegende Hochwasserschutzanlage“ gewidmet. Für diese Deiche gilt die Deichordnung (DeichO) in der Fassung vom 27. Mai 2003 (HmbGVBl. S. 151). Danach sind gem. § 3 Hochwasserschutzanlagen in ihren vorgeschriebenen Abmessungen so zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dass sie ihren Zweck, Sturmfluten und Hochwasser abzuwehren, jederzeit erfüllen können. Gem. § 6 muss bei hinter Sperrwerken und tidefreien Gewässern liegenden Hochwasserschutzanlagen die Breite des Schutzstreifens auf der Landseite und auf der Wasserseite jeweils 1 m betragen. Gem. § 8 Abs. 1 ist jede Nutzung und Beschädigung einer Hochwasserschutzanlage außer zum Zwecke ihrer Unterhaltung, Wiederherstellung und Verteidigung verboten.

Gemäß § 8 Abs. 2 sind auf Grundstücken, die an eine Hochwasserschutzanlage angrenzen, Mindestabstände von 3 m von der Hochwasserschutzanlage einzuhalten. Mit bleibenden Vertiefungen ist davon abweichend auf der Land- und Wasserseite von Hochwasserschutzanlagen als Abstand das Fünffache der Vertiefung, aber mindestens 3 m, einzuhalten. Gemäß § 8 Abs. 3 dürfen Arbeiten jeglicher Art mit Ausnahme von Arbeiten für die ordentliche Unterhaltung und zur unmittelbaren Schadensabwehr oder Schadensbeseitigung an Hochwasserschutzanlagen und auf daran angrenzenden Grundstücken in den von Nutzung freizuhaltenen Bereichen in der Zeit vom 15. September bis 31. März nicht ausgeführt werden.

Die Deichverteidigung ist dauerhaft zu ermöglichen. Hierfür ist die Zugänglichkeit zu den Deichen mindestens in der bestehenden Form dauerhaft zu gewährleisten und die derzeit festgelegten Deichgrundgrenzen sind im Bestand geschützt. Somit wird eine Tangierung der Estedeiche durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung Cranz I ausgeschlossen. Die Unterhaltung der Hochwasserschutzanlage bleibt weiterhin vollumfänglich genehmigungsfrei. Jegliche Veränderungen innerhalb der Deichgrundgrenzen sind der Wasserbehörde der HPA anzuzeigen. Für das Bebauen, das Entfernen, das Errichten und das Verlegen innerhalb der Deichgrundgrenzen können auf Antrag Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

3.4.7 Stromnetzanlagen

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Außerdem befinden sich im Gebiet der Erhaltungsverordnung die Netzstationen 6102 und 3214 sowie ein Kabelverteilerschrank. Diese werden auch weiterhin benötigt.

4. Planinhalt und Abwägung

Der unverwechselbare Charakter des Alten Landes als Kulturlandschaft ist durch aktuelle Entwicklungen und Nutzungsänderungen gefährdet. Die prägende Eigentümlichkeit droht durch die starken Veränderungsprozesse in Gewerbe, Landwirtschaft und im Bauwesen verlorenzugehen. Hervorgerufen werden diese Prozesse vornehmlich durch den enormen Nutzungsdruck, den die Flächenknappheit in der Hamburger Kernstadt und in den Urbanisierungszonen mit sich bringt. Gewerbe und Landwirtschaft sind heute großflächig organisiert und nicht mehr kleinteilig wie in der Vergangenheit. Die heutigen Wohnansprüche an Wohnfläche, Wärmedämmung und Freiraumnutzung sind in den kleinen eng aneinander gereihten historischen Gebäuden schwer zu befriedigen. Vorhandene Bausubstanz wird zerstört, regionaltypische Bauformen werden von vereinheitlichten und überregional verwendeten Bauformen und Prinzipien verdrängt. Räumliche Bezüge von Siedlungen und Landschaft gehen durch Überformung verloren.

Die vorhandenen Gebäude und die Siedlungsstrukturen sind Ausdruck einer spezifischen regionalen Baukultur, deren Fortführung und Entwicklung für den Erhalt und die Pflege dieser historischen Kulturlandschaft von großer Bedeutung ist. Dabei geht es nicht nur um den Erhalt geschützter Baudenkmäler und Ensembles, sondern vor allem auch um ein zeitgemäßes neues Bauen im Bewusstsein einer langen regionalen Tradition. Das Ziel ist die Weiterentwicklung der regionalen Baukultur im Alten Land auch mit den Mitteln des modernen Bauens.

4.1 Erhaltungsbereich

Gemäß dem planerischen Leitbild werden nachfolgend die Prinzipien zur Umsetzung der Erhaltungsverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines selbständigen Genehmigungsverfahrens für die nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) genehmigungsfreien Bauvorhaben erläutert. Eine umfassendere Beschreibung dieser Prinzipien ist in dem Gutachten zur Erhaltungsverordnung Cranz wiederzufinden (siehe Anlage).

4.1.1 Grundlegende Prinzipien im Erhaltungsbereich

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung für den Geltungsbereich der Verordnung ein Leitfadens zur Anwendung der Erhaltungsverordnung geschaffen. Ziel dieses Leitfadens ist es, eine Entscheidungsgrundlage für Bauherren und Verwaltung zu schaffen, um zu bewerten, welche Bauvorhaben sich in das Ortsbild einfügen und damit langfristig dessen besondere städtebauliche Eigenart und Gestalt sichern. Dabei werden zum einen städtebauliche Prinzipien definiert, zum anderen konkrete Gestaltungsprinzipien. Die Ausführung von Bauvorhaben ist auf die Einhaltung dieser Prinzipien zu überprüfen.

Die Prinzipien sind anhand des städtebaulichen Kontextes zu überprüfen und jedes Bauvorhaben ist grundsätzlich als Einzelfall zu behandeln. Damit soll die Baukultur in Cranz erhalten, die Qualität als Wohnstandort gesichert sowie ein Spielraum für die Siedlungsentwicklung gewährt werden. Die Erhaltungsverordnung gilt auch für Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist.

Folgende städtebaulichen Prinzipien sind zu beachten:

1. Von der kleinteiligen, dichten Struktur von größtenteils eingeschossigen Einzelhausbebauungen in offener Bauweise soll nicht abgewichen werden.
2. Die Gestaltungsprinzipien gelten ausnahmslos für alle Gebäude innerhalb des Erhaltungsbereichs.

Folgende übergeordneten Gestaltungsprinzipien sind zu beachten:

1. Bauten können zeitgemäß und modern sein, sollen aber Bezug nehmen auf die Merkmale entweder des traditionellen Bauens oder der Gründerzeit.
2. Historisierende Bauten sind möglich, sollen sich aber trennscharf an den Vorbildern entweder des traditionellen Bauens oder der Gründerzeit orientieren.

4.1.2 Gestaltungsleitfaden für bauliche Vorhaben

Gebäude

Die Bau- und Stilmerkmale der unterschiedlichen Epochen sollen, sowohl im Neubau als auch im Bestand, nicht vermischt werden. Dies bedeutet, dass die Veränderung oder der Neubau eines Gebäudes im traditionellen Stil, giebelständig mit steilem Satteldach über 45 Grad und ohne Zwerch- oder Quergiebel ausgeführt werden soll sowie mit einer Backsteinfassade und einer symmetrischen Fassadenaufteilung mit stehenden Fensteröffnungen. Bei Bezugnahme auf die Prinzipien von Gründerzeitbauten soll die Veränderung oder der Neubau eines Gebäudes bevorzugt giebelständig ausgeführt werden mit einem Satteldach von 35 Grad bis zu 45 Grad Dachneigung. Als Material für die Dachdeckung sollen Dachpfannen oder bei Bezugnahme auf gründerzeitliche Baumerkmale auch Dachschiefer verwendet werden.

Bei Modernisierung oder Instandsetzung von traufständigen Gründerzeitgebäuden sollen Zwerch- oder kurze Quergiebel verwendet werden. Fassaden von Quergiebeln sollen nicht mehr als 0,5 m vor der Hauptfassade stehen. Fassaden sollen in rottem bis rotbraunen Backstein oder in hellem Putz ausgeführt werden. Fensteröffnungen sollen in stehenden Formaten und symmetrisch ausgeführt werden.

Gebäudegrundrisse sollen rechteckig ausgeführt werden und eine eindeutige Richtung haben. Die Gebäudestellung soll sich entweder traufständig oder giebelständig am geschwungenen Verlauf von Deich und Straße orientieren. Das Prinzip einer halboffenen Bauweise mit geringen Grenzabständen soll beibehalten werden und der Baukörper soll in der Bauflucht stehen. Auch sollen die bestehenden Parzellenbreiten eingehalten werden.

Anbauten und Nebengebäude sollen sich in ihrer Gebäudeform, Stellung und Dachneigung an den Hauptgebäuden orientieren. In der Mehrzahl der Fälle ist die einzige Erweiterungsmöglichkeit der Anbau im rückwärtigen Bereich in die Tiefe der schmalen Parzellen hinein. Dies ist städtebaulich sinnvoll, weil damit der historische Fassadenrhythmus nicht durch Nebengebäude unterbrochen wird. Nebengebäude, die in Ausnahmefällen neben das Hauptgebäude angeordnet werden, sollen von der Gebäudeflucht deutlich zurückgesetzt werden.

Balkone und Loggien sind in Cranz, mit Ausnahme der Eingangsloggien, untypisch. Deshalb soll auf Balkone und Loggien entweder verzichtet werden, oder sie sollen nicht an der straßenseitigen Fassade angebracht bzw. eingebaut werden. Am wenigsten stören sie rückwärtig angeordnet. Auch auf Einschnitte in das Dach oder dachbezogene Anbauten soll verzichtet werden.

Dachgeschosse werden bei Neubauten, aber auch bei Erweiterungen und Sanierungen fast immer ausgebaut. Zwerchgiebel sind hierbei sehr beliebt, weil sie gerade Wände auch in Teilen des Dachgeschosses ermöglichen. Bei giebelständiger Bauweise soll auf die Herstellung eines Zwerchgiebels verzichtet werden. Stattdessen sollen Dachgauben verwendet werden, da sie weniger mit dem Hauptdach konkurrieren und die eindeutige Gebäuderichtung kaum stören.

Dachflächenfenster oder auch Dachgauben sollen regelmäßig auf dem Dach angeordnet werden und eine untergeordnete Position haben, um die Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinflussen. Auf Einschnitte in das Dach soll verzichtet werden. Auch Solaranlagen sollen aufgrund ihrer schwierigen gestalterischen Einbindung regelhaft und ruhig angeordnet eingebaut werden.

Bei der Ausführung der Fassaden soll der Wandanteil größer als der Fensteranteil sein. Gebäude sollen entweder mit roten bis rotbraunen Backsteinfassaden hergestellt werden oder mit Putzfassaden in hellen Farben. Die Wiederherstellung und der Neubau von Fachwerkfassaden sollen sich in Ausführung und Gliederung an den regionalen Vorbildern des traditionellen Bauens orientieren.

Die Art der Fenster und die Fensterteilung sollen zur Entstehungszeit des Hauses passen. Als historisches Material ist Holz vorzuziehen. Historische Profile und gebogene Stürze können nachgebildet werden. Für Neubauten gilt, dass sprossenlose Fenster akzeptabel sind, wenn die Proportion stimmt. Fenster mit Sprossen sollen sich an zeittypischen Vorbildern orientieren. Bei Bestandsbauten ist möglichst eine Rückführung in den zeittypischen Zustand anzustreben.

Werbeanlagen

Im Ortskern von Cranz sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen wie Läden oder Gastronomiebetriebe angesiedelt, die durch Außenwerbung auf sich aufmerksam machen. Werbeanlagen sollen sich hinsichtlich Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem kleinteiligen Charakter des Straßenzuges und dem Gebäude, an dem sie angebracht sind, anpassen. Sie sollen nicht höher als die Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden und nicht die wesentlichen Elemente der Fassade überdecken. Freistehende Werbeanlagen sollen nach Möglichkeit vermieden werden, da sie den engen Stadtraum noch weiter verstellen.

4.1.3 Gestaltungsleitfaden für öffentliche und private Räume

Der Straßenraum wird durch den Estedeich entscheidend geprägt. Die Deiche sind in der Geschichte des Alten Landes mehrfach erhöht und verbreitert worden. Je breiter das Deichprofil wird, desto näher rückt der Deichfuß in den Straßenraum hinein und beeinträchtigt diesen. Entsprechend muss an manchen Stellen das Deichprofil schmal gehalten werden. Hierzu werden auf der Landseite der Deiche Stützmauern verwendet. Ihre Gestaltung soll möglichst ruhig und zurückhaltend erfolgen, unter Verwendung regionaltypischer Materialien. Das Blendmauerwerk der Deiche soll vorzugsweise in rotem Klinker hergestellt werden. Absturzsicherungen sollen einfache, weiß angemalte Stahlgeländer sein oder sich am traditionellen weißen senkrechten Lattenzaun orientieren. Auch Deichscharten, die die Zufahrt zu Grundstücken ermöglichen, sollen in Klinker hergestellt werden bzw. mit Klinker verblendet werden.

Das historische regionale Baumaterial im Straßen- und Wegebau ist der Klinker, der im öffentlichen Raum von Cranz als ortsbildprägend zu betrachten ist in Verwendung als Wegebelaag, aber auch zur Verblendung von Stützmauern und Deichscharten. Deshalb sollen Gehwege und Nebenflächen in rotem Klinker gepflastert werden.

Bedingt durch die Orientierung der Gebäude am Verlauf von Deich und Straße kommt den Vorgärten und den Vorzonen eine besondere raumprägende Bedeutung zu. Zäune und Hecken sollen hier möglichst schlicht und niedrig gehalten und dem kleinstädtischen Rahmen entsprechen, da sonst deren raumbildender Charakter verloren geht. Als Zaun soll auf den charakteristischen senkrechten, weiß gestrichenen Lattenzaun zurückgegriffen werden. Die Höhe soll dabei zwischen 80

und 100 cm liegen. Lebende Einfriedungen können geschnittene Hecken sein mit heimischem Charakter. Auch bei Hecken ist ein in zurückhaltender, niedriger Wuchs von etwa 60 bis 100 cm förderlich für die räumliche Wahrnehmung der Gesamtstruktur.

Bei weitgehender Einhaltung der beschriebenen Prinzipien kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Gestalt im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht beeinträchtigt wird. Gemäß Verordnung § 1 Abs. 2 darf die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung 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 des Weiteren nur dann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

4.1.4 Bauen in der zweiten Reihe

Es bestehen in Cranz bereits verschiedene Bauten, die in der zweiten Reihe errichtet worden sind. Sie werden von privaten Zufahrten erschlossen. Innerhalb des Ortskerns von Cranz stellt die zweite Reihe angesichts der dichten und lückenlosen Bebauung beidseitig entlang der Straße Estedeich eine der wenigen Möglichkeiten dar, Neubauten zu errichten und den Ortskern zu erweitern.

Die Gebäude in der zweiten Reihe sind vereinzelt nicht wahrnehmbar, viele können jedoch insbesondere vom Fußgängerweg des Estedeichs in Teilen oder vollständig betrachtet werden und beeinflussen somit das Ortsbild. Partiiell wird hierdurch das historisch gewachsene Cranzer Ortsbild, das sich insbesondere durch das einzeilige Siedlungsband entlang der Straße Estedeich auszeichnet, bereits heute gestört. Auch werden die wenigen noch vorhandenen Sichtbeziehungen auf die Obstdlandschaft negativ tangiert.

Eine weitere Siedlungsentwicklung ist im Ortskern von Cranz in der zweiten Reihe grundsätzlich möglich. Es stellt sich jedoch die Frage, welche Bereiche in der zweiten Reihe entlang des Ortskerns überhaupt für eine Bebauung zulässig sind. Bei der Bewertung eines Vorhaben ist es maßgeblich, ob es nach § 34 BauGB bewertet werden kann, sich also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet und ob es den Anforderungen des § 34 BauGB entspricht.

Auch für die zweite Reihe gelten die Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden vollumfänglich. Allerdings ist die Erforderlichkeit der konsequenten Anwendung abhängig von dem Einfluss auf das Ortsbild. Vollständig sichtbare Gebäude in der zweiten Reihe beeinflussen das Ortsbild stärker als diejenigen Gebäude, die nur zum Teil oder gar nicht wahrgenommen werden können. Dies wirkt sich auf die Bewertung des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren aus.

4.2 Bodenschutz

Das Erhaltungsgebiet befindet sich im Bereich gasbildender Weichschichten. Im Falle einer Bebauung oder Flächenversiegelung sind ggf. gastechnische Sicherungsmaßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Überschwemmungsgebiet der Este Sedimentablagerungen mit anthropogenen Belastungen stattgefunden haben. Bei einer Bebauung sind Untersuchungen des Bodens hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung erforderlich.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teil des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Das bestehende Planrecht wird nicht aufgehoben. Die Erhaltungsverordnung ist als planrechtliche Ergänzung zu betrachten.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenangaben

Das Gebiet der Erhaltungsverordnung ist etwa 13,7 ha groß.

7.2. Kostenangaben

Ggf. entstehen Kosten durch etwaige Übernahmeansprüche.

8. Rechtliche Wirkung der Verordnung

1. Die Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 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.
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 3 des Baugesetzbuchs begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben ist, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.
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. 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 nicht mehr durch die Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Anlagen: ELBBERG (2014): Gutachten zur Erhaltungsverordnung Cranz