

Archiv

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 24

28. Okt. 1982

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderung vom 3. Dezember 1976 und vom 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 3/80 vom 22. April 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 769) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Dezember 1980 und 13. August 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 2086, 1981 Seite 1473) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die das Plangebiet begrenzende Straße Glockengießerwall ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die aus Richtung Jungfernstieg zum Hauptbahnhof Nord verlaufende Schnellbahnlinie ist gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das im Teilbebauungsplan TB 1104 als Fläche für besondere Zwecke (Badeanstalt) festgesetzte Grundstück (Flurstück 151) von den Hamburger Wasserwerken nicht mehr benötigt wird und in Verbindung mit Nachbargrundstücken am Glockengießerwall und Georgsplatz einer Neubebauung zugeführt werden soll.

Durch Senatsbeschluß vom 22. April 1980

wurde nach Abwägung der Gesichtspunkte für den Erhalt und den Abriß des historischen Baubestandes (Glockengießerwall 6, 8, 9, 10 und 11 sowie Georgsplatz 1a und 3) entschieden, daß diese Wohngebäude nicht unter Denkmalschutz zu stellen sondern abzurechen sind. Hierfür waren der baufällige Zustand der Gebäude und die Chance, den Standort in der City und in der Nähe des Hauptbahnhofs durch Neubauten zu nutzen, die der veränderten städtebaulichen Situation entsprechen, ausschlaggebend. Die vier- und fünfgeschossige Altbauung auf den Flurstücken 146, 145, 523, 544 und 545 am Glockengießerwall und auf den Flurstücken 143 und 146 am Georgsplatz wurde inzwischen abgebrochen und die Grundstücke freigemacht. Entsprechend dem Senatsbeschluß vom 22. April 1980 wurde nunmehr der Bebauungsplan aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Geschäftshausbebauung mit Läden und Büros zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich vier- bis siebengeschossige Bürogebäude mit überwiegend erdgeschossiger Ladennutzung. Das Flurstück 151 ist unbebaut und wurde bisher als Stellplatzfläche genutzt.

5. Planinhalt

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und ist durch hohe bauliche Dichte gekennzeichnet. Um die zentrale Lage im Interesse der Stadtentwicklung und der Wirtschaft entsprechend zu berücksichtigen, wird für den gesamten Planbereich Kerngebiet festgesetzt. Ausgehend von der bisherigen Nutzung werden an den Straßen weitgehend sechs bis sieben Geschosse, in Teilbereichen acht Geschosse und im Blockinneren überwiegend ein Geschosß und ein Verbindungsbau mit sieben Geschossen festgesetzt.

Die hohe bauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets,

die besondere Lage zur Innenstadt und die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln am Hauptbahnhof sind städtebauliche Gründe, die für das Kerngebiet eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 9 rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen

Zur Sicherung der vorhandenen und städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung werden an den vorderen Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt.

Im Eckbereich Glockengießerwall/Georgsplatz wird aus gestalterischen Gründen eine höhere Geschößzahl festgesetzt, um hier eine turmartige Eckbetonung der Neubebauung zu ermöglichen. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird eine Auskragung, die entlang des Georgsplatzes weitergeführt wird, festgesetzt. Wegen der Fortführung dieser Auskragungen werden im Bereich der Straße Kurze Mühren (Flurstück 301) Überschreitungen der Baulinie ab erstem Obergeschoß bis zu 0,40 m zugelassen (vgl. § 2 Nummer 2).

Zur Sicherung der Einkaufszone an der Spitalerstraße, dem Glockengießerwall und am Georgsplatz wird für die Erdgeschoßzonen an den begehbaren Verkehrsflächen eine ladenartige Gestaltung vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 1).

Der städtebauliche Rahmen verlangt zur Vervollständigung der Wallring-Bebauung eine Fortsetzung der großmaßstäblichen Kontorhausstruktur. Dementsprechend sind die Dach- und Hauptgesimshöhen des "Wallhofs" am Glockengießerwall, der unter Denkmalschutz stehenden "Niemitz-Apotheke" am Georgsplatz und des "Helene Nieburg-Hauses" an der Straße Kurze Mühren für eine Neubebauung maßstabsbildend. Um Struktur und Maßstäblichkeit des umgebenden Gebäudebestandes nach städtebaulichen Gesichtspunkten auf die Neubebauung zu übertragen, sind in § 3 Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Sie sollen sicherstellen, daß die vorherrschenden Grundelemente wie Dach- und Fassadenformen, Traufhöhe, Farbe der verwendeten Materialien und Baustoffe den benachbarten Gebäuden angeglichen werden, um die ursprüngliche

Eingangssituation zur Innenstadt zu erhalten.

Auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 151 der Rücksprung des siebten Vollgeschosses gegenüber der Gebäudeflucht an der Straße Kurze Mühren von 3,0 m auf 2,2 m verringert. Außerdem wurden im Bereich Glockengießerwall/Georgsplatz/Kurze Mühren die Traufhöhen geringfügig erhöht und damit der Gebäudeplanung angepaßt. Diese Änderungen sind in ihrer städtebaulichen Auswirkung unwesentlich und berühren nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes über die eingeschränkte Bürgerbeteiligung wurden beachtet.

Für die vertikale Gliederung der Fassaden am Georgsplatz ist die Bildung von Gebäudeabschnitten, die bis an die Dachgeschoßzone hineinreicht, in der ursprünglichen Grundstücksbreite festgesetzt worden. Die Dachzone, die als sichtbares Steildach - eine in der Innenstadt häufig auftretende Dachform - ohne Dachaufbauten oder Einschnitte auszubilden ist, soll sich in ihrer Dachneigung im Bereich des Glockengießerwalls dem "Wallhof" anpassen. Im Bereich des Georgsplatzes beträgt die Dachneigung etwa 70 bis 80 Grad.

Die überhöhte und zweigeschossig wirkende Sockelzone des Glockengießerwalls ist im Bereich des Georgsplatzes auf ein Normalgeschoß zurückzuführen. Die Maßstäblichkeit der Erdgeschoß-, Normalgeschoß- und Dachgeschoßzone hat sich im Bereich Georgsplatz an der Altbebauung ("Niemitz-Apotheke") zu orientieren. Während der Eckbereich Glockengießerwall/Georgsplatz in Form einer Auskrugung oberhalb des Erdgeschosses und einer turmartigen Ausbildung des Eckbaukörpers betont wird, soll eine vertikale Gliederung der übrigen Fassaden durch plastische Gliederungselemente (z.B. Pfeilervorlagen, Erker) erfolgen.

Im Planbereich darf keine farbig wirkende oder spiegelnde Fensterverglasung vorgenommen werden, da sich eine derartige Verglasung störend im Gesamteindruck der Bebauung auswirken würde.

Im Bereich der stark frequentierten Straßenkreuzung Georgsplatz/Glockengießerwall/Ernst-Merck-Straße werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen, um hier weiterhin einen geordneten Verkehrsfluß zu gewährleisten und Störungen in der intensiv genutzten Fußgängerzone, der U-Bahn-Zugänge und der erdgeschossigen Läden zu vermeiden. Entsprechend wird der Anschluß der Grundstücke im westlichen Planbereich Kurze Mühren/Georgsplatz festgesetzt.

Die im Plangebiet befindliche vorhandene U-Bahn-Linie vom Jungfernstieg zum Hauptbahnhof Nord ist entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen worden. Die Anordnung einer Fußgängerzone im Bereich der Spitalerstraße entspricht dem heutigen Bestand.

Der Glockengießerwall als Teil des Wallrings ist eine Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung. Wegen der vorhandenen Trassierung und der Randbebauung entlang der Straße sind aktive Lärmschutzmaßnahmen hier nicht möglich. Somit verbleiben für die bestehende und geplante Bebauung im Emissionsbereich des Glockengießerwalls und auch des Georgsplatzes nur passive Lärmschutzmaßnahmen, deren Anforderungen in § 2 Nummer 3 näher bezeichnet sind. Damit kann für die Geschäftsräume eine der Lage des Gebiets angemessene Minderung der Lärmimmissionen erreicht werden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 24 ersetzt für das Plan-

gebiet insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Innenstadt vom 7. Oktober 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 879, 1955 Seite 61).

Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan der für das Flurstück 151 gültige Teilbebauungsplan TB 1104 vom 31. Januar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 400 m<sup>2</sup> benötigt.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Straßenflächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus der Planfeststellung entstehen Hamburg keine Kosten.

#### 8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt oder abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.