

Archiv

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 33  
Ruf

## Begründung

zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 26

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

04. Dez. 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse Nr. M 1/86 vom 26. Mai 1986 zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 26 und Nr. M 4/87 vom 30. Juni 1987 zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 28 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 961, 1987 Seite 1437) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach den Bekanntmachungen vom 8. August 1986 und 9. Dezember 1988 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1562, 1988 Seite 2393) stattgefunden. Danach würden die beiden Planverfahren zusammengefaßt und mit der Bezeichnung Hamburg-Altstadt 26 weitergeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2173) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

...

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch eine Schnellbahnlinie. Die Ost-West-Straße und die Domstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Handels- und Wirtschaftsunternehmen im innerstädtischen Bereich geschaffen werden.

Die 1961 in einem Durchführungsplan festgelegte "Fläche für öffentliche Verwaltung" wird für diese Zwecke nicht mehr benötigt. Gleichzeitig soll die nördliche Straßenrandbebauung der Ost-West-Straße unter Berücksichtigung eines denkmalgeschützten Gebäudes städtebaulich neu geordnet werden.

Ein bislang westlich der Straße Depenau vorgesehenes Parkhaus kann nur unter Beseitigung privater vier- bis fünfgeschossiger Bausubstanz ermöglicht werden. Deshalb sollen die hier nicht oder nur eingeschossig bebauten Grundstücke für die Errichtung eines Bürogebäudes zur Verfügung gestellt werden. Da der Bedarf an Parkplätzen in diesem Gebiet weiterhin besteht, wird als Ersatz für das an der Straße Depenau ehemals vorgesehene Parkhaus nunmehr ein unterirdisches Parkbauwerk zwischen den Straßen Hopfensack und Klingberg sowie der Ost-West-Straße ausgewiesen. Zusätzlich soll an der Straße Hopfensack ein Bürogebäude errichtet werden.

...

#### 4. Angaben zum Bestand

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine als Parkplatz genutzte Fläche, für die im Februar 1989 ein Wettbewerb für die Errichtung eines Bürogebäudes durchgeführt wurde. Östlich dieses Grundstückes grenzt das "Afrikahaus" an, ein unter Denkmalschutz stehendes Kontorhaus aus dem Jahre 1899. Hieran anschließend, zwischen Großer Reichenstraße und Ost-West-Straße, steht ein Parkhaus mit ca. 950 Parkplätzen. Begrenzt wird das Parkhaus von einem im Jahre 1898 errichteten Kontorhaus an der Brandstwierte 2 und 4.

In dem Block östlich der Brandstwierte steht ein sechsgeschossiges Kontorhaus ( "Christianshof" ), Kleine Reichenstraße 21, erbaut im Jahre 1909, und das unter Denkmalschutz gestellte viergeschossige Gebäude Kleine Reichenstraße 7, ein spätklassizistisches Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1838. An dieses schließt das fünfgeschossige Geschäftshaus Kleine Reichenstraße 9 und 11 an, erstellt im Jahre 1886 .

Östlich davon steht der "Reichenhof", Kleine Reichenstraße 1, ein siebengeschossiges Kontorhaus, errichtet im Jahre 1919, umgebaut und erweitert im Jahre 1928. Dem "Reichenhof" östlich gegenüber - früher durch das Hopfensackfleet, heute durch eine als Stellplatz genutzte Freifläche getrennt - steht ein sechsgeschossiges Kontorhaus ("Hopfenburg"), Hopfensack 19. Hieran anschließend steht eine eingeschossige Garage, die durch ein siebengeschossiges Bürogebäude im

...

Osten und von einem viergeschossigen Bürogebäude im Süden (erbaut 1965) begrenzt wird. Einige Flurstücke in diesem Bereich werden als Stellplätze genutzt; insgesamt sind hier ca. 355 an Firmen der näheren Umgebung vermietete Plätze vorhanden.

Der Block nördlich der Straße Hopfensack ist überwiegend mit ein- bis achtgeschossigen Gebäuden aus der Zeit vor 1940 bebaut. An der Niedernstraße 120/121 stehen zwei viergeschossige Wohnhäuser. An der Depenau wurde 1990 ein achtgeschossiges Bankgebäude (Deutsch-Iranische Handelsbank) fertiggestellt.

Im gesamten Plangebiet werden die mehrgeschossigen Häuser fast ausnahmslos in den oberen Geschossen für Büro Zwecke genutzt. In den Erdgeschossen sind Läden und Gaststätten vorhanden. Entlang der Südgrenze des Plangebiets diagonal nach Norden in Richtung Brandstwierte - Alter Fischmarkt verläuft unterirdisch ein Teilstück der Schnellbahnlinie U 1.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Kerngebiet

Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt unterschiedlicher historischer Bauepochen. Im Norden grenzt an das Plangebiet die Kleine Reichenstraße mit erhaltenswerten Gebäuden, und im Nord-Westen schließt sich das "Kontorhausviertel" an. Südlich des Plangebiets an der Ost-West-Straße stehen der "Zippelhausblock" sowie Solitärbauten der jüngsten Vergangenheit und in unmittelbarer Nachbarschaft die "Speicherstadt".

Die Zentralität des Plangebiets innerhalb der Hamburger Innenstadt und die gleichzeitige Ablesbarkeit der geschichtlichen Entwicklung stadtbildprägender Baustrukturen für Dienstleistungs- und Handelsfunktionen verlangen ein städtebaulich architektonisch vermittelndes Bebauungskonzept. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen und auch die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude zu integrieren, wurden für die nicht bebauten Flächen im Plangebiet drei Realisierungswettbewerbe durchgeführt; es handelt sich dabei um:

a) 1985:

Bereich Niedernstraße - Depenau - Hopfensack:

Bank- und Bürogebäude; acht Geschosse (das Projekt "Deutsch-Iranische Handelsbank" wurde inzwischen realisiert)

b) 1987:

Bereich Domstraße - Ost-West-Straße - Große Reichenstraße:

Büro- und Verwaltungsgebäude; acht Geschosse (Projekt "Züricher Versicherung").

c) 1988:

Bereich Ost-West-Straße - Brandstwierte - Kleine Reichenstraße:

Büro- und Verwaltungsgebäude; sieben bis zwölf Geschosse unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz (Projekt "Neuer Dovenhof").

Außerdem wurde 1986 für den Bereich Hopfensack / Klingberg / Meßberg / Ost-West-Straße ein städtebauliches Gutachten zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Zusammenhang mit

...

- einer Planung für ein Bürohaus mit einem unterirdischen Parkhaus für Kurzzeitparker eingeholt.

Die prämierten Wettbewerbe und das städtebauliche Gutachten wurden bei den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und mit der Zielsetzung, das Angebot an innerstädtischen Flächen für Handel und Wirtschaft zu stärken, werden die Bauflächen ausschließlich als Kerngebiete ausgewiesen. Die bebaubaren Flächen sind überwiegend als zusammenhängende Baukörper mit vier bis zu zwölf Geschossen in geschlossener Bauweise bestimmt.

Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung werden im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung auf Grund der Lage des Gebietes in der Innenstadt sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende hohe und dichte Bebauung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Neubebauung zeichnet sich durch eine anspruchsvolle Architektur aus, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen massiven und transparenten Bauteilen zum Inhalt hat. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind insbesondere durch die gute Anbindung des Gebiets an das U- und S-Bahnnetz berücksichtigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die im Bereich "Neuer Dovenhof" (zwischen Kleine Reichenstraße und Ost-West-Straße) sowie westlich der Straße Depe-  
nau festgesetzte Geschoßzahl kann eine Erhöhung bis zu den

...

in Klammern gesetzten Zahlen der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 1). Eine Sicherstellung des Fernsehempfangs kann durch Sammelantennen, Verkabelung o.ä. erreicht werden.

Im Bereich der achtgeschossigen Ausweisung östlich der Domstraße ist zur Gewährleistung eines ungestörten Fernsehempfangs ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Deutschen Bundespost und dem Investor vorgesehen.

Mit der Zielsetzung, die bisherigen Straßenräume in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und zu ergänzen, werden für die Kerngebietsbebauung teilweise Baulinien ausgewiesen. Im übrigen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Zur Gliederung der Fassaden kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Erker, Loggien und Balkone im Bereich der Ost-West-Straße und Domstraße bis zu 2 m, in allen übrigen Bereichen bis zu 1 m oberhalb des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Eine nach der öffentlichen Auslegung auf dem Flurstück 1543 im Eckbereich Domstraße/Ost-West-Straße vorgenommene Änderung des Verlaufs der südlichen Baugrenze erfolgte anhand der in ihrer endgültigen Fassung vorliegenden Vermessungsgrundlage für das Bauvorhaben. Durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zu den Baublöcken im einzelnen:

- Für die bis zu achtgeschossige Bebauung an der Domstraße beträgt die maximale Geschoßfläche 25 000 m<sup>2</sup> bei einer Grundfläche der baulichen Anlage von 4 200 m<sup>2</sup>.

...

- Für die bis zu siebengeschossige Bebauung östlich der Brandstwierte zwischen Kleine Reichenstraße und Ost-West-Straße beträgt die Geschoßfläche maximal 26 500 m<sup>2</sup> bei einer Grundfläche der baulichen Anlage von 5 200 m<sup>2</sup>.
- Für das Gebiet zwischen der Straße Hopfensack und der Ost-West-Straße wird zur Arrondierung des Kreuzungs- und Platzbereiches Meßberg auf der vorhandenen öffentlichen Parkfläche eine Baufläche für maximal acht Geschosse neu festgesetzt. Hier beträgt die maximale Geschoßfläche 5 200 m<sup>2</sup> bei einer Grundfläche der baulichen Anlage von 900 m<sup>2</sup>.
- Baukörperausweisungen mit 9 bis 17 m Gebäudetiefe werden für die Gebäude zwischen Ost-West-Straße und der Straße Hopfensack unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt.
- Die Gebäude Kleine Reichenstraße 7 und das "Afrikahaus" (Große Reichenstraße 27) sowie die Gebäude Brandstwierte 2 und 4, Kleine Reichenstraße 1 und Ost-West-Straße 30 werden ihrem Bestand entsprechend vier- bis siebengeschossig und mit eng gezogenen Baugrenzen ausgewiesen.
- Für das Grundstück östlich des Gebäudes Kleine Reichenstraße 7 wird eine bis zu sechsgeschossige Bebauung festgesetzt, um eine Einfügung in die vorhandene Straßenrandbebauung zu ermöglichen.
- Für den Block südlich Niedernstraße wird eine Blockrandbebauung mit maximal acht Geschossen festgesetzt, um eine maßstäbliche Eingliederung in die Umgebung zu erreichen.

Dem während der öffentlichen Auslegung von Einwendern geäußerten Wunsch nach Erhalt des Baum- und Strauchbestandes im Bereich Ost-West-Straße/Brandstwierte kann nicht entsprochen



werden. Bei dem fraglichen Bereich handelt es sich (wie auch schon in den bisherigen Bauleitplänen) um Bauflächen. Der hier in den Baulücken natürlich entstandene Baum- und Strauchbewuchs muß im Zuge der angestrebten Neubebauung dieser Flächen beseitigt werden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Ausnahme von der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), erforderlich. Als Ersatz für den entfallenden Grünbestand auf den heute ökologisch aktiven Flächen

---

zwischen Ost-West-Straße und Große Reichenstraße/Kleine Reichenstraße/Hopfensack/Klingberg werden Anpflanzungen erforderlich, die jedoch aufgrund der vorgegebenen baulichen Dichte auf den privaten Flächen nicht festgesetzt werden können. Bedingt durch die Innenstadtlage sind innerhalb des Plangebiets Anpflanzungen nur in begrenztem Umfang möglich; im einzelnen muß über Ersatzpflanzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Im übrigen sind Anpflanzungen im öffentlichen Bereich vorgesehen (Große Reichenstraße, Kleine Reichenstraße, Hopfensack, Klingberg).

## 5.2 Ausschluß von Spielhallen

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teil des Büroviertels für Wirtschaft und Handel in der Innenstadt Hamburgs. Die besondere städtebauliche Situation des Gebietes wird geprägt durch die Nähe des auch touristisch beachteten "Kontorhausviertels", des Milieugebiets Kleine Reichenstraße/Schopentahl und der "Speicherstadt". Diese historisch bedeutsamen Gebiete mit ihren gewachsenen Nutzungsstrukturen bieten ein vielschichtiges Angebot an Dienstleistungsbetrieben in zentraler Lage und mit kurzen Wegeverbindungen, insbesondere Banken, Versicherungen und sonstige Büronutzungen, Einzelhandelsunternehmen, Restaurants sowie hafenbezogenes Gewerbe. Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen historisch und

wirtschaftlich bedeutsamen Gebieten als Erweiterungs- und Entwicklungsbereich für die o.g. Nutzungen anzusehen. Spielhallen sind zur Zeit zwar weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, jedoch müssen hier aufgrund der beschriebenen Gebietsstruktur bereits jetzt alle planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung rechtzeitig vorzubeugen. Deshalb sind im Plangebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Regelung ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist - z. B. Sex-(Video-)Kinos, Life-Darstellungen -, zu einem Verlust an Attraktivität sowie zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses innerstädtischen hochwertigen Büro-, Geschäfts- und Gewerbequartiers führen würde.

Neben den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebietes stellen insbesondere Spielhallen auch einen Störfaktor im Erscheinungsbild der genannten Bereiche dar. Die Nutzung von Spielhallen hat für Passanten keinen Verweilcharakter und führt daher zu einem nicht vertretbaren Attraktivitätsverlust dieser hochwertigen Geschäfts-, Büro- und Gewerbebezugsgebiete. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen in andere Zentren verbunden mit einer

...

"Verödung" des für Hamburg wirtschaftlich und historisch bedeutsamen Gebietes. Hinzu kommt, daß durch den Betrieb von Spielhallen sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Auch sind die Betreiber von Spielhallen wegen der hohen Gewinnmarge in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer; hierin zeichnet sich die Gefahr eines Verdrängungsprozesses verschiedener Büro- und Geschäftsnutzungen ab. Da durch den Bebauungsplan auch die Straßenrandbebauung der nördlichen Ost-West-Straße neu geordnet werden soll und gerade hier eine räumliche Gliederung und städtebauliche Maßstäblichkeit geschaffen werden soll, um somit den Bereich an der Ost-West-Straße fußgängerfreundlicher und attraktiver zu gestalten, müssen Spielhallen sowie andere störende "Fremdnutzungen" in diesem Bereich ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielen entgegenwirken und nicht zu der gewünschten qualitativen Aufwertung dieses Bereiches führen würden.

### 5.3 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild

...

oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 3).

Ein "Erhaltungsbereich" wird zwischen Ost-West-Straße und Hopfensack/Kleine Reichenstraße festgelegt, und zwar für die Flurstücke 663 ("Reichenhof"), 323 (das ursprüngliche Hopfensackfleet) und 997 ("Hopfenburg"). Die schmale und tiefe Grundstücksparzellierung des 18./19. Jahrhunderts ist in diesem Bereich ablesbar geblieben, ebenso der Verlauf des ehemaligen Hopfensackfleets zwischen den Gebäuden "Hopfenburg" und "Reichenhof". Hierdurch wird an die einstigen Wasserstraßen erinnert, die zur Anlieferung von Waren dienten und einen höheren Stellenwert als gepflasterte Straßen hatten. Die durchgängigen Grundstücksbebauungen der "Hopfenburg" und des "Reichenhofes" verweisen ebenfalls auf jene Zeit, da hier noch Kaufmannshäuser standen mit Vorderhaus (Kontor), Hofflügel (Diele) und Speichergebäude, angeordnet auf den schmalen Grundstücken zwischen Straße und Fleet (im Bereich der Ost-West-Straße verlief das ehemalige Brauerstraßenfleet).

Durch wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung änderten und erweiterten sich die Nutzungsstrukturen und hierdurch bedingt auch die konstruktive und äußere Gebäudegestalt. Ende des 19. Jahrhunderts wurde nach Stockwerkhäusern verlangt, die eine hohe Ausnutzung in der Grundrißfläche und der Höhe beinhalteten und eine große Flexibilität im Grundriß aufweisen konnten, um eine variable Vermietbarkeit unterschiedlicher Büroeinheiten sicherzustellen. Etwa seit 1885

wurde dieses Mietbürohaus (Kontorhaus) entwickelt. Da die konventionelle Bauweise diesen Ansprüchen nicht gerecht werden konnte, wurden andere statische Systeme erarbeitet, die auf einer Rasterung von Stützen und Unterzügen in Zusammenhang mit Eisenbetondecken beruhten (Skelettbauweise). Diese Konstruktion ermöglichte freie Grundrißflächen mit einer flexiblen Teilungsmöglichkeit. Für die Fassaden ergaben sich hierdurch bestimmte gestalterische Strukturen, die bis zur heutigen Zeit stadtbildprägend für das Quartier sind; die "Hopfenburg" und der "Reichenhof" legen hierüber Zeugnis ab:

- Die "Hopfenburg", vor dem Ersten Weltkrieg erbaut, entspricht noch den stilistischen Vorstellungen jener Zeit nach voluminösen gegliederten Mauermassen. Durch den Wechsel von breiten und schmalen Fenstern und die Differenzierung der Gebäudepfeiler in Haupt- und Nebepfeiler erhält die Fassade eine ausgeprägte rhythmische Wirkung. Verbunden mit dem Übergang zu einer gleichmäßigen dichten Reihung schmaler Achsen und Fenster setzte sich etwa seit 1906 der Backstein als Verkleidungsmaterial für die Fassaden durch, während vorher oft andere Materialien, wie z.B. Sandstein, verwendet wurden.
- Der "Reichenhof", erbaut 1919, umgebaut 1928, ist ein für diese Zeit typisches Bauwerk.

Dieses Ensemble muß als milieuprägend gesehen werden, da es auch in Zusammenhang mit der Neubebauung zukünftig auf eine gewachsene charakteristische Eigenart stadtentwicklungsgeschichtlicher und städtebaulicher Struktur dieses Gebietes hinweist.

...

#### 5.4 Gestalterische Anforderungen

Es ist notwendig, für die Errichtung baulicher Anlagen gestalterische Anforderungen zu stellen, um eine Einbindung der geplanten Bebauung in die unterschiedlichen historischen Quartiere zu sichern. Die Neubebauung soll auf besondere Eingangssituationen von der Ost-West-Straße her zum "Kontorhausviertel" und zur Inneren Stadt durch dominante architektonische Gestaltung der Gebäudeecken hinweisen, wie in den Bereichen

- Domstraße / Ost-West-Straße,
- Domstraße / Große Reichenstraße,
- Brandstwierte / Ost-West-Straße,
- Brandstwierte / Kleine Reichenstraße.

Für die Ecke Depenau / Hopfensack wird eine Auskragung über öffentlichem Grund festgesetzt, um diesen Bereich stärker zu betonen. Besondere Bedeutung hinsichtlich städtebaulicher Qualität hat das Gebiet um den Meßberg. Das westlich angrenzende Kerngebiet erfordert eine bauliche Gestaltung, die sich als Merkpunkt und gleichzeitig ergänzende und raumbildende Platzwand neben dem Chilehaus und dem gegenüberliegenden Meßberghof entwickelt. Insgesamt soll sich die Neubebauung auf die Maßstäblichkeit, Gliederung und Proportionierung der historischen Struktur der Baukörperausbildung, der Dachgeschoßzonen und der Fassadengestaltung des "Hamburger Kontorhauses" beziehen. Hierdurch soll eine Angleichung an vorhandene, zum Teil unter Denkmalschutz stehende und erhaltungswürdige Bausubstanz erreicht werden. Ein stilistisches Mittel und im Plangebiet vorherrschendes gestalterisches Element ist die Geschoßunterteilung von Gebäuden, die in der Fassade dargestellt wird. Die Begründung für diese Gestaltungsgliederung geht zurück auf die

...

Jahrhundertwende, als die konventionelle Bauweise von anderen statischen Systemen für Kontorhäuser abgelöst wurde. Diese konstruktive Änderung bedingte ein neues Erscheinungsbild und eine andere Gliederung in der Fassade. Durch die Reihung schmaler Pfeilerachsen wurde die Fassade vertikal bestimmt. Dieser vertikalen Strenge wurde eine dreizonige horizontale Gliederung zur Proportionierung der Fassaden entgegengesetzt.

Begrenzt wurde die Vertikalwirkung der Pfeilerfront durch sockelartig gestaltete Erdgeschosse und durch Friese oder attikaartig zusammengefaßte obere Geschosse sowie Vereinheitlichung der übrigen Stockwerke durch Zusammenfassung der Pfeiler zu Bogen- oder Rechteckfeldern. Aus diesem Grund muß für die Gebäude eine Unterteilung in Erdgeschoß und darüber liegende Geschosse erkennbar sein. Erdgeschoß und erstes Geschosß können gestalterisch zusammengefaßt werden, wenn sich diese von den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen (vgl. § 2 Nummer 5). Dies bedeutet eine dreizonige horizontale Gliederung, die eine vertikale Betonung zum Inhalt hat. Eine Unterteilung in horizontale Bänder wird hierdurch ausgeschlossen. Die sog. Sockelzonen können als Gestaltungselement auch zweigeschossig ausgebildet werden.

Bei Neubauten sollen sich Material und Farbgebung der Fassaden an der äußeren Gestaltung der umliegenden historischen Quartiere orientieren und als vermittelndes optisches Instrument zwischen der Vielzahl der vorhandenen Baustoffe und Farben wirken. Das bestimmende Material der Umgebung ist roter Ziegel ("Kontorhausviertel" und "Speicherstadt"). In Anlehnung hieran soll bei der Verwendung von Ziegel oder Klinker das Farbspektrum hellrot bis dunkelrot-bunt eingehalten werden. Dies ist notwendig, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume herzustellen. Deshalb ist festgelegt, daß zwischen Ost-West-Straße und der Straße Hopfensack als sichtbares Mauerwerk dunkelroter

Ziegelstein zu verwenden ist (vgl. § 2 Nummer 6). Die hier geplante Bebauung stellt die ergänzende westliche Platzwand zu Chilehaus und Meßberghof für den Freiraum Meßberg dar, so daß ein ruhig ausgewogenes Erscheinungsbild der Platzwände erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang Große Reichenstraße, Kleine Reichenstraße, Brandstwierte, Hopfensack, Klingberg und Niedernstraße sind die den Straßen zugewandten Fassaden im Erdgeschoß ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 7).

#### 5.5 Arkaden/Durchgänge

Für den Baublock östlich des ursprünglichen Hopfensackfleets (Flurstück 323) werden auf den Flurstücken 1254 und 1253 Arkaden mit Gehrecht an der Ost-West-Straße festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um bei baulichen Ergänzungen das Gebäude Ost-West-Straße 20 besser in die vorhandene städtebauliche Situation integrieren zu können, ohne durch etwaige Erweiterungen Gehwegflächen zu reduzieren.

Mit den Arkaden östlich der Brandstwierte soll ein städtebaulicher und architektonischer Übergang zum Alten Fischmarkt und zur Bebauung nördlich Große Reichenstraße geschaffen werden. Die Arkaden stellen Eckdominanten an den Kreuzungspunkten Große Reichenstraße/Brandstwierte und Ost-West-Straße/Brandstwierte dar. Gleichzeitig soll damit für den Passanten eine Durchlässigkeit und Blickbeziehung zur "Speicherstadt", und damit zum Hafen, ermöglicht und eine "achsiale" Verknüpfung der Innenstadt mit dem Hafen hergestellt werden.

...



## 5.6 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Begründet mit der hohen Verkehrsdichte der Ost-West-Straße und der Domstraße werden Gehwegüberfahrten im Verlauf dieser Straßen ausgeschlossen, der Anschluß der Grundstücke soll daher über Große Reichenstraße und Kleine Reichenstraße, Brandstwierte und Hopfensack erfolgen. Sollte die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche für den endgültigen Ausbau der Straße Brandstwierte nicht im vollen Umfang benötigt werden, so ist ein Minderausbau der Straßen nach § 125 des Baugesetzbuchs möglich, wenn die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Anschluß der Grundstücke in der Brandstwierte nach Norden und Süden verbreitert und damit dem fortgeschrittenen Stand der Straßenplanung angepaßt. Durch die Verbreiterung kann der von der Ost-West-Straße einbiegende Verkehr den Mittelteil des geplanten Neubaus an der Ostseite der Brandstwierte günstiger anfahren. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Straße Depenau soll im Zuge der Umgestaltung des Burhardplatzes (nördlich vom Plangebiet) in eine verkehrsberuhigte Zone umgewandelt werden; dies ist ein Teil der Maßnahmen zur Fortentwicklung eines fußgängerfreundlichen Wegesystems in der Innenstadt. Ziel ist es, das Haupteinkaufszentrum Mönckebergstraße/Spitalerstraße mit dem Hafen über das "Kontorhausviertel" zu verknüpfen, so daß attraktive Wegeverbindungen geschaffen werden, die gleichzeitig für die Beschäftigten des "Kontorhausviertels" eine wesentliche Umfeldverbesserung darstellen.

...

Die Freifläche im östlichen Plangebiet zwischen Ost-West-Straße und der Straße Klingberg soll vermittelnder Raum sein, der genügend Distanz zu der vorhandenen Gebäudestruktur aus den verschiedenen Bauepochen schafft und die Prägnanz eines jeden Gebäudes respektiert. Es soll ein architektonisch gestalteter Platz sein, der die Kühle der umgebenden Geschäftshäuser und Kontorhäuser aufnimmt und so den nüchternen und sachlichen Charakter erreicht, den der historische Platz, die "Speicherstadt" sowie das Hafengebiet allgemein haben. Baumpflanzungen sollen daher auf dieser Fläche nur sehr sparsam und punktuell erfolgen.

Das im Bereich der ausgewiesenen Kerngebietsfläche am Meißberg vorhandene Mischwassersiel kann überbaut und verfüllt werden; als Ersatz soll ein Mischwassersiel im Straßenzug Klingberg - Hopfensack mit Anschluß an das dort bestehende Siel hergestellt werden. Hierfür ist eine neue Leitungstrasse von ca. 6 m Breite unter öffentlichem Grund freizuhalten. Für die Deutsche Bundespost muß ebenfalls eine Leitungstrasse von ca. 1,2 m Breite unter öffentlichem Grund für zu verlegende Leitungen freigehalten werden. Weiterhin verlaufen in diesem Bereich Leitungstrassen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Zwischen Ost-West-Straße/Depenau und Ost-West-Straße/Kleine Reichenstraße verläuft jeweils eine 110 kV-Trasse (Gasdruckleitungen) und zwischen Ost-West-Straße und der Straße Klingberg ein Fernwärmekanal. Sofern im Zuge von baulichen Maßnahmen die vorhandenen Leitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG nicht erhalten werden können, ist eine Verlegung in öffentlichem Grund nur mit erheblichem Kostenaufwand zu Lasten des Veranlassers möglich.

## 5.7 Stellplätze/Parkplätze

Da über den privaten Stellplatzbedarf hinaus im Gebiet der südlichen Innenstadt ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht, werden zwischen Ost-West-Straße und Große Reichenstraße westlich Brandstwierte Flächen für ein siebengeschossiges Parkbauwerk mit Dachstellplätzen sowie südlich der Straßen Hopfensack/Klingberg Flächen für ein unterirdisches Parkbauwerk ausgewiesen, das auch angrenzende Straßenverkehrsflächen mit erfaßt. Erschlossen wird die Tiefgarage über die Straße Hopfensack; die Zufahrt liegt im Westen der ausgewiesenen Kerngebietsfläche.

Der während der öffentlichen Auslegung erhobenen Forderung, auf die Tiefgarage am Meßberg zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Die geplante Tiefgarage wird im Zusammenhang mit dem Bau eines achtgeschossigen Bürohauses errichtet. Für das Neubauvorhaben selbst werden etwa 40 bis 50 Stellplätze benötigt. Darüber hinaus wird die Herstellung von mindestens 200 öffentlichen Parkplätzen angestrebt. Insgesamt verringert sich die Anzahl der künftig verfügbaren öffentlichen Parkplätze gegenüber dem derzeitigen Zustand (provisorische Parkmöglichkeiten auf Trümmergrundstücken) in diesem Bereich um etwa 100 Parkplätze. Diese Maßnahme ist sowohl mit dem stadtplanerischen Interesse an einer Reduzierung des privaten Fahrverkehrs in der stark belasteten Innenstadt als auch mit den Belangen zur Stärkung vornehmlich des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs vereinbar.

...

## 5.8 Lärmschutz

Die hohen Verkehrsaufkommen in der Ost-West-Straße und Domstraße erfordern Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung, da eine Verlegung der Straßen aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht kommt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst (z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) müssen wegen des nicht verfügbaren Straßenraums ausscheiden und sind darüber hinaus auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Auch mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch Stellung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm) läßt sich ein wirksamer Schutz nicht erreichen, weil es sich um ein allseitig von stark befahrenen Verkehrswegen umgebenes, räumlich eng begrenztes Plangebiet handelt.

Es ist daher nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten sind. Demzufolge wird in § 2 Nummer 8 vorgeschrieben, daß für die zur Domstraße, Ost-West-Straße und zum Meißberg gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch die Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

...

## 5.9 Bahnanlagen

Die von Osten nach Norden diagonal im Plangebiet verlaufende unterirdische Schnellbahnanlage ist ihrem Bestand entsprechend übernommen. Das Tunnelbauwerk der unterirdischen Bahnanlage darf durch bauliche Anlagen, andere Nutzungen der Grundstücke oder Veränderungen ihrer Oberfläche nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 10). Damit soll erreicht werden, daß keine baulichen Schäden an dem Tunnelbauwerk entstehen.

## 5.10 Denkmalschutz

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude Kleine Reichenstraße 7 und Große Reichenstraße 27 ("Afrikahaus") gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. Mai 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Durchführungsplan D 82 vom 31. März 1958  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90)
- Durchführungsplan D 128 A vom 27. Januar 1961  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 20)
- Durchführungsplan D 443 vom 4. April 1961  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136)

...

- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 2 vom 23. Oktober 1967.  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 297)
- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 15 vom 3. Juli 1972  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 128).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 46 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenflächen ca. 22 300 m<sup>2</sup> und für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 9 500 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Umbau von Straßen und den Bau eines unterirdischen Parkbauwerkes sowie neuer Siele.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.