

Archiv

14.06.1994

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M1/92 vom 17. Januar 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 129) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. März 1992 und 18. August 1993 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 717, 1993 Seite 1713) 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 das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Steinstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im "Kontorhausviertel" zwischen der Steinstraße und der Straße Meßberg die vorhandenen innerstadttypischen Nutzungen durch eine Kerngebietsausweisung erhalten werden. Zugleich werden die hier vorhandenen Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert und für die noch nicht unter

Denkmalschutz gestellten Gebäude und Gebäudegruppen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart dieser kleinteiligen und vielseitigen Geschäftsstruktur werden großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe sowie Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet stehen bis zu neugeschossige Geschäfts- und Verwaltungsbauten, in deren Erdgeschossen sich überwiegend Läden und Gaststätten befinden. Beidseitig der Mohlenhofstraße, an der Burchardstraße sowie im Block Steinstraße/Springeltwiete/Altstädter Straße/Mohlenhofstraße sind in den Erdgeschossen der fünfgeschossigen Bebauung kleinere Läden vorhanden; in den darüberliegenden Geschossen befinden sich fast ausschließlich Wohnungen.

Der Burchardplatz wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Unter dem Platz verlaufen Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern. Ein 110 kV-Gasaußendruckkabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW) muß, wie auch die HEW-Netzstationen auf den Flurstücken 1598, 868, 224, 4, 6, 629, 1595, 1611, 211, 1397 aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Der Planbereich umfaßt den größten Teil des "Kontorhausviertels".

Die Bebauung stammt aus den 20er und 30er Jahren dieses Jahrhunderts und ist das Ergebnis einer schon 1892 geplanten Sanierung des innerstädtischen "Gängeviertels". Über die Nutzungen - Wohnen oder Gewerbe - bestanden kontroverse Auffassungen, so daß erst nach Ende des Ersten Weltkriegs mit der Realisierung begonnen wurde. Durch Zusammenlegung der schmalen Grundstücke des Gängeviertels und eine Neuordnung von Straßenzügen wurden Baublöcke gebildet und im Stil des "neuen Bauens" mit Bürohäusern in der Tradition des Hamburger Kontorhauses bebaut. Senkrechte Fassadengliederung, teilweise mit plastischen Schmuckelementen, und ein roter Klinkerfarbton bestimmen das Bild; durch hohe Grundstücksausnutzung (zwischen sechs und zehn Geschossen, vielfach mit Staffelgeschossen) und enge Straßenräume wird eine für dieses Innenstadtquartier charakteristische Monumentalität erreicht. Auf Grund der baugeschichtlichen Bedeutung stehen das "Chilehaus", der "Sprinkenhof" und Teile des "Altstädter Hofes" unter Denkmalschutz.

Mit der Ausweisung von Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), soll dieses Quartier in seinem Charakter erhalten bleiben.

Mit Ausnahme der Bereiche östlich der Mohlenhofstraße, für die eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist, wird für die Bebauung eine Grundflächenzahl von 1,0 am Bestand orientiert ausgewiesen. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung beachtet.

...

Im einzelnen:

- Für den Baublock Kattrepel/Burchardstraße/Niedernstraße wird bestandsorientiert eine sechsgeschossige Bebauung mit zwei bzw. drei Staffelgeschossen festgesetzt. An der Straße Kattrepel und am Burchardplatz sind die Eckbereiche ohne Staffelgeschosse mit neun bzw. acht Vollgeschossen ausgebildet und bestandsgemäß ausgewiesen.
- Im Gebäudekomplex zwischen Burchardplatz und Meßberg östlich der Fischertwiete wird das "Chilehaus" sechsgeschossig mit drei Staffelgeschossen, die Bebauung am Burchardplatz achtgeschossig und entlang der Fischertwiete sechsgeschossig mit zwei Staffelgeschossen bestandsgemäß ausgewiesen. Westlich der Fischertwiete wird im Bereich des Burchardplatzes bestandsentsprechend achtgeschossiges Kerngebiet, südlich daran angrenzend eine sechsgeschossige Bebauung mit zwei Staffelgeschossen und am Meßberg eine sechsgeschossige Bebauung mit drei Staffelgeschossen ausgewiesen. Im Bereich der Straße Klingberg wird die Bebauung siebengeschossig mit drei Staffelgeschossen, an der Niedernstraße sechsgeschossig mit zwei Staffelgeschossen und entlang der Straße Depenau sechsgeschossig mit östlich angrenzender eingeschossiger Hofbebauung festgesetzt.
- Der "Sprinkenhof" zwischen Altstädter Straße und Burchardstraße mit einer Überbauung der Springeltwiete entlang der vorgenannten Straßen wird im mittleren Bereich achtgeschossig bzw. neungeschossig, zum Burchardplatz hin sechsgeschossig mit einem bzw. zwei Staffel-

geschossen und im westlichen Bereich achtgeschossig, zum Johanniswall hin sechs- bzw. siebengeschossig überwiegend mit einem Staffelgeschoß entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

- Für die Gebäude zwischen Steinstraße/Johanniswall/Altstädter Straße/Springeltwiete werden vier, sechs und sieben Vollgeschosse sowie eine vorhandene zweigeschossige Garagenbebauung im Blockinnern festgesetzt.
- Für den Baublock des "Altstädter Hofes" zwischen Steinstraße/Springeltwiete/Altstädter Straße/Mohlenhofstraße werden fünf- und sechsgeschossige Baukörper ausgewiesen. Die eingeschossige Garage im westlichen Blockbereich wird bestandsgemäß festgesetzt.
- Die Bebauung zwischen Steinstraße, Mohlenhofstraße und Burchardstraße wird entsprechend dem Bestand mit fünf bis sieben Vollgeschossen sowie einem bzw. zwei Staffelgeschossen und für den östlichen Innenhof mit einer eingeschossigen Hofüberbauung festgesetzt.

5.2 Wohnnutzung im Kerngebiet

Im Zuge der Bebauung in den 20er und 30er Jahren wurden Gebäude mit Wohnungen in den oberen Geschossen und kleinen Geschäften im Erdgeschoß beidseitig der Mohlenhofstraße und im Bereich der Burchardstraße sowie im Baublock Steinstraße/Springeltwiete/Altstädter Straße/Mohlenhofstraße errichtet. Diese Wohnungen sind nunmehr durch z. T. bereits vollzogene Umnutzungen, insbesondere durch Betriebe des tertiären Bereichs (Nutzung durch freiberuflich Tätige und ähnliche Berufe), gefährdet. Hier soll langfristig an-

gestrebt werden, diese Räume wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen. Dies ist eine erklärte städtebauliche Zielsetzung zur Belebung der Innenstadt. Deshalb ist es notwendig, die vorhandenen Wohnnutzungen beiderseits der Mohlenhofstraße und an der Burchardstraße sowie im Baublock Altstädter Straße/Springeltwiete/Steinstraße planerisch zu sichern. Bei der Sicherung vorhandener Wohnnutzungen werden auch Wohnungen entlang der Steinstraße erfaßt, obwohl die Verkehrsimmissionen hier über den für eine planerische Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerten liegen. Dennoch ist die Festsetzung einer Wohnnutzung städtebaulich vertretbar, weil die Bebauung parallel zur Straße in Ost-West-Richtung verläuft und Aufenthaltsräume in den Gebäuden somit an der zum ruhigen Innenhof gelegenen Südseite angeordnet werden können (vgl. Ziffer 5.8).

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung werden im Bebauungsplan für die genannten Teilbereiche Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zwingend festgesetzt. Damit steht in diesem Bereich des Kerngebiets die städtebauliche Funktion des Kerngebiets hinter dem Belang des Wohnens zurück. Die Festsetzung ist auch in Ansehung von besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da in diesen örtlich begrenzten Teilbereichen die noch vorhandenen Wohnnutzungen erhalten werden können, ohne dadurch den Gebietscharakter des Kerngebietes insgesamt zu beeinträchtigen. Der Erhalt von Wohnungen in diesen Bereichen trägt im besonderen dazu bei, einer vornehmlich nach Büro- und Ladenschluß auftretenden "Verödung" von innerstädtischen Flächen entgegenzuwirken. Hinzu tritt, daß durch die dauerhafte Sicherung des Wohnens auch einem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen wird.

...

5.3 Erdgeschoßnutzungen

In seiner Randlage zu dem Einkaufsbereich Mönckebergstraße haben sich hier eine Vielzahl von Fachgeschäften, die das Angebot der Kaufhäuser sinnvoll ergänzen, angesiedelt. Bedingt durch die Spezialisierung des Sortiments und auf Grund des Bedarfs der Bewohner der ca. 360 vorhandenen Wohnungen sowie der hier arbeitenden Bevölkerung konnte die kleinteilige Laden- und Dienstleistungsstruktur dem Druck großer Kaufhäuser weitgehend standhalten. Damit dieses vielseitige und spezialisierte Warenangebot der vorhandenen kleinen Fachgeschäfte erhalten bleibt, wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Die Festsetzung erfolgt in Anpassung an den Bestand und um nachteilige Strukturveränderungen zu vermeiden. Der Ausschluß der genannten Betriebe ist ebenfalls zum Erhalt des gewachsenen Straßenbildes erforderlich; außerdem wird durch diese Festsetzung einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens entgegengewirkt.

In § 2 Nummer 2 wird festgesetzt, daß in den Erdgeschossen der Kerngebiete nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, um das Erscheinungsbild der Erdgeschoßzonen zu erhalten. Auch diese Festsetzung entspricht dem Bestand und soll sicherstellen, daß das gewachsene Straßenbild in seiner Ursprünglichkeit bestehen bleibt.

5.4 Ausschluß von Spielhallen

Die besondere städtebauliche Situation des Gebiets wird geprägt durch das auch touristisch beachtete "Kontorhausviertel", ferner das außerhalb des Planbereiches liegende Milieugebiet Kleine Reichenstraße/Schopenstehl/Hopfensack, das sich bis zur sog. Speicherstadt erstreckt. Diese historisch bedeutsamen Gebiete mit ihren gewachsenen Nutzungsstrukturen bieten ein vielschichtiges Angebot an Dienstleistungsbetrieben in zentraler Lage, insbesondere Banken, Versicherungen und sonstigen Büronutzungen, Einzelhandelsunternehmen, Restaurants sowie hafenbezogenem Gewerbe. Da das Bebauungsplangebiet inmitten dieses historisch und wirtschaftlich bedeutsamen Gebietes liegt, müssen hier auf Grund der beschriebenen Gebietsstruktur 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 1). Diese Regelung ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen und "speziellen" Vergnügungsstätten (wie Sex-Kinos, Live-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 Gebiets stellen insbesondere Spielhallen auch einen Störfaktor im Erschei-

nungsbild der genannten Bereiche dar. Die Nutzung von Spielhallen hat für Passanten keinen Verweilcharakter und führt daher zu einem wesentlichen Attraktivitätsverlust dieses Bereichs. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen in andere Bereiche verbunden mit einer "Verödung" des für Hamburg wirtschaftlich und historisch bedeutsamen Gebietes. Hinzu kommt, daß sich durch den Betrieb von Spielhallen 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 Gewinnspanne in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer; hierin zeichnet sich die Gefahr eines Verdrängungsprozesses der kleinteiligen Ladennutzungen ab, die jedoch charakteristisch für das Plangebiet und erforderlich für die tägliche Versorgung der Bevölkerung sind. Die von den genannten "speziellen" Vergnügungsstätten ausgehenden Belästigungen und Beeinträchtigungen für die hier wohnende und arbeitende Bevölkerung müssen vermieden werden, um die beschriebene städtebauliche Bedeutung dieses Bereiches und seine weitere Entwicklung nicht zu gefährden.

5.5 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund 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 zur 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).

Das "Kontorhausviertel" ist in seiner Struktur und Bebauung nicht über lange Zeiträume gewachsen, sondern wurde (nachdem der Beschluß zur Sanierung des "Gängeviertels" vorlag) ab 1892 geplant und von 1922 bis 1936 realisiert. Unklarheiten und Auseinandersetzungen um die Nutzungsform des Gebietes waren der Anlaß für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb, der Ende 1914 ausgeschrieben wurde. Die nach dem Ersten Weltkrieg verstärkt vorgesehene Nutzung des Gebiets für hafennahe Arbeiterwohnungen wurde sehr bald fast völlig aufgegeben. Der Straßenplan wurde vereinfacht, indem der Burchardplatz als Zentrum des Quartiers vergrößert und vor der Ostspitze des "Chilehauses" die Freiflächen verbreitert wurden. Mit wenigen Ausnahmen bestimmt der einheitliche Klinkerfarbton das Bild des "Kontorhausviertels". Durch maximale Höhenentwicklung der Gebäude sowie identische Gebäudegrundrisse und Blockränder wird der besondere städtebauliche Charakter dieses Gebietes geprägt. Formal zeigen die wichtigsten Bauten eine expressive Durchgliederung und bauplastische schmuckmonumentalisierte Spielart des "neuen Bauens" der 20er Jahre bzw. schlichter gewordene Ableitungen hiervon aus späterer Zeit

...

(30er Jahre). In Verbindung mit dem Baumaterial und unter Berücksichtigung der Tradition des Bautyps eines Kontorhauses entstand damit eine für Hamburg typische einmalige Gesamtanlage, deren Gesamteindruck weder durch Kriegseinwirkungen noch durch spätere Umbaumaßnahmen wesentlich beeinträchtigt wurde; es sind verschiedene Gebäudekomplexe als "Kunstdenkmäler höchsten Ranges" einzustufen.

Zu den Erhaltungsbereichen im einzelnen:

- Steinstraße/Mohlenhofstraße/Burchardstraße

Zu diesem Block gehört die an der Mohlenhofstraße und Burchardstraße 1938 fertiggestellte fünf- und sechsgeschossige Bebauung, die sich östlich der Mohlenhofstraße mit dem Gebäudekomplex "Altstädter Hof" fortsetzt. Nach Westen anschließend befindet sich eines der wenigen Gebäude, welches eine Natursteinfassade mit starker Gliederung in Erd-, Normal- und Staffelgeschoß ausweist, sowie ein kleineres bis an die Burchardstraße durchgehendes Kontorhaus mit horizontalen Gliederungen zur Steinstraße und der typischen traditionellen Fassadengliederung zur Burchardstraße. Mit dem Haus "Hubertus", einem ebenfalls aus der Zeit stammenden Kontorhaus, wird der Block nach Westen abgeschlossen.

- Mohlenhofstraße/Steinstraße/Springeltwiete/Altstädter Straße

Nach dem Abbruch des "Gängeviertels" war die Nutzungsmischung lange Zeit Gegenstand kontroverser Diskussionen. Anfang der 20er Jahre setzte sich eine Büronutzung durch. Die ca. 360 Wohnungen beiderseits der Mohlenhof-

straße (insbesondere im "Altstädter Hof", erbaut von Rudolf Klopphaus) wurden erst 1936 fertiggestellt. Der Gebäudekomplex stellt ein einheitliches Ensemble dar; die Häuser wurden mit dunkelrotem Klinker verblendet. Die Fassaden sind klar und streng ohne Schmuckelemente gegliedert. In den Eckbereichen und zwischen den Durchgängen zur Altstädter Twiete an der Steinstraße sind leicht vorspringende Erker mit über die Traufe herausragenden Giebeln angeordnet. Während die meisten Kontorhäuser Flachdächer haben, weisen die Wohnblöcke Steildächer auf, die nachträglich ausgebaut wurden. Ein Teil des "Altstädter Hofes" steht unter Denkmalschutz.

- Springeltwiete/Steinstraße/Johanniswall/Altstädter Straße

Der sechs- bis siebengeschossige Klinkerbau (von dem Architekten Klopphaus 1937 erbaut) ist formal zwar dem Stil des "neuen Bauens" zuzuordnen, aber abgesehen von den weit über das Dach hinausragenden Ziergiebeln wesentlich schlichter behandelt. Die ursprünglich kleinteilige Fenstergliederung wurde erneuert.

- Kattrepel/Burchardstraße/Niedernstraße

Das Gebäude Kattrepel 2, der sog. Montanhof (erbaut 1924 - 1926 durch die Architekten Diestel und Grübitz) und das 1930 erbaute Gebäude Niedernstraße 10 sind mit ihren stark gegliederten Fassaden, den senkrechten Pfeilervorlagen, der Abstufung und dem dunkelroten Klinker typische Beispiele des "neuen Bauens". Auch der Mohlenhof am Burchardplatz (erbaut 1935 von den Architekten Klopphaus/Schoch zu Putzlitze) weist Merkmale des

Baustils "neues Bauen" auf, ist jedoch bei einer klaren Fassadengliederung wesentlich schlichter gehalten. Geschlossen wird der Block durch ein sechsgeschossiges mit zwei Staffelgeschossen nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebautes Bürohaus; als Stahlbetonskelettbau mit einer waagerechten Fassadengliederung ist dieser Gebäudekomplex eine der wenigen Abweichungen im sonst sehr einheitlichen Gesamterscheinungsbild.

- Depenau/Klingberg

Das 1908 fertiggestellte, von Albert Erbe als Dienstgebäude der Landherrenschaften und als Polizeiwache geplante Gebäude ist im engeren Bereich des "Kontorhausviertels" das einzige vor der Neubebauung der Flächen errichtete Haus. Es gehört zu den charakteristischen und qualitativsten öffentlichen Gebäuden Hamburgs aus dieser Zeit. Unter Verwendung althamburgischer Bürgerhaus-Motive bildet das Eckgebäude einen entscheidenden Gelenk- und Vermittlungspunkt des "Kontorhausviertels" zu seiner Umgebung, insbesondere zu der schutzwürdigen Bebauung Hopfensack/Kleine Reichenstraße.

5.6 Gestalterische Anforderungen

Das "Kontorhausviertel" ist als Gesamtanlage ein bedeutendes kulturhistorisches Quartier, welches in seinem einheitlichen Erscheinungsbild bewahrt werden soll. Es ist daher notwendig, für die Errichtung baulicher Anlagen gestalterische Anforderungen zu stellen, um den einheitlichen Charakter dieses Gebietes zu wahren und eine Einbindung in das historische Quartier zu sichern. Insgesamt soll bei Veränderungen durch Neu- und Umbauten bzw. Reno-

vierungsarbeiten die vorgegebene Gliederung und Proportionierung des "Hamburger Kontorhauses" berücksichtigt werden. Ein stilistisches Mittel und im Plangebiet vorherrschendes gestalterisches Element ist die Geschoßunterteilung von Gebäuden, die in der Fassade dargestellt wird. Die 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 Fassade entgegengesetzt. Begrenzt wurde die Vertikalwirkung der Pfeilerfront durch sockelartig gestaltete Erdgeschosse und durch Friese oder als Attika zusammengefaßte obere Geschosse sowie Vereinheitlichung der übrigen Stockwerke durch Zusammenfassung der Pfeiler zu Bogen- oder Rechteckfeldern. Die gestalterische Anforderung in § 3 Nummer 1 geht davon aus, daß eine Unterteilung der Gebäude in Erdgeschoß und darüberliegende Geschosse erkennbar sein muß. Erdgeschoß und erstes Obergeschoß können gestalterisch zusammengefaßt werden, wenn sich diese von den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen. Dies bedeutet eine dreizonige horizontale Gliederung der Fassade, 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.

Nach § 3 Nummer 2 sind die sichtbaren Außenwände der Gebäude mit dunkelroten Mauerziegeln zu verblenden. Dies ist festgelegt, um Neubauten in Material und Farbgebung der Fassaden an der äußeren Gestaltung der umliegenden historischen Gebäude zu orientieren. Das bestimmende Material der Umgebung ist roter Ziegel. 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.

In § 3 Nummer 3 wird festgesetzt, daß Fensterverglasungen aus nicht farbig wirkendem unverspiegeltem Glas herzustellen sind. Damit soll die für den Sonnenschutz erforderliche Einfärbung der Fensterverglasung so gering wie möglich gehalten werden, weil eine farbig wirkende oder verspiegelte Verglasung das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich beeinträchtigt.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Während die Steinstraße übergeordneten Durchgangsverkehr aufnimmt, dienen die übrigen Straßen im Plangebiet vornehmlich der Erschließung des Gebiets. Die Straßen wurden so ausgebaut, daß einerseits die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Abstandsflächen gewahrt wurden, andererseits aber durch Plätze und Aufweitungen städtebauliche Blickbeziehungen gegeben waren. Dadurch entstand im Wechsel zwischen öffentlichen Freiräumen und Gebäudekomplexen ein ausgewogenes städtebauliches Ensemble.

Im Zusammenhang mit den Planungen für eine Tiefgarage unter dem Burchardplatz sollten ca. 300 Stellplätze untergebracht und die Mohlenhofstraße sowie Burchardstraße zu Fußgängerzonen umgestaltet werden. Die Zufahrt zur Garage sollte über den westlichen Teil der Burchardstraße erfolgen. Wegen erheblicher Bedenken aus der Bevölkerung und einer noch nicht abgeschlossenen Studie über den ruhenden Verkehr in der Innenstadt kann das Projekt vorerst nicht weitergeführt werden. Deshalb werden der Burchardplatz und die umgebenden Straßen weiterhin als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Außer den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen werden in den größeren Gebäudekomplexen noch zusätzliche Wegeverbindungen ausgewiesen. Die Durchgänge im "Altstädter Hof" auf dem Flurstück 1606 (Altstädter Twiete), im "Sprinkenhof" auf dem Flurstück 1595 (Springeltwiete) und im "Chilehaus" auf dem Flurstück 1508 (Fischertwiete) dienen zur Erschließung der Blockinnenbereiche. Die im Bereich der Durchgänge jeweils ausgewiesenen lichten Höhen von mindestens 4,5 m entsprechen dem Bestand; die Höhe ist erforderlich für die Durchfahrt von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen. Die Passagen sind Bestandteil der sie umgebenden Bebauung und wurden teilweise unterkellert; die Keller werden überwiegend als Tiefgaragen genutzt. Die Durchgänge sind typisch für das "Kontorhausviertel" und sollen weiterhin jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird daher im § 2 Nummer 5 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt, allgemein zugängliche Wege sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis für die Hamburger

Gaswerke GmbH, die Hamburger Wasserwerke GmbH, die Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und die Deutsche Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Arkaden Altstädter Straße/Ecke Johanniswall wie auch Altstädter Straße 17 bis 23 und Burchardplatz 2 werden bestandsgemäß ausgewiesen.

5.8 Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde 1990 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Innenhofbereiche, überschreiten die prognostizierten Werte die für das vorbelastete Plangebiet einzuhaltenden planerischen Zielwerte. Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die an den Straßen stehenden Gebäude lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können, weil weder die örtlichen Gegebenheiten Veränderungen in den Straßenführungen zulassen noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen Gründen im Straßenbereich oder aus stadtbildgestalterischen Gründen vorgenommen werden können. Es bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bau-

...

ordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.9 Begrünungsmaßnahmen

Das "Kontorhausviertel" als innerstädtischer Bereich und Dienstleistungszentrum ist durch eine massive Bebauung geprägt. Soweit die Straßenquerschnitte noch Baumpflanzungen zulassen, werden diese mit Ausnahme des Burchardplatzes, der wegen der noch offenen Planungen vorerst nicht weiter begrünt werden soll, vorgenommen. Wegen der hohen Dichte der Bebauung sind in den Innenhöfen Anpflanzungen kaum möglich. In den Blockinnenbereichen zwischen Mohlenhofstraße und Springeltwiete wird durch den Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung eine Flächenbegrünung ermöglicht. Für den Blockinnenbereich westlich der Mohlenhofstraße ergibt sich durch die auf den Flurstücken 1601, 1602 und 1603 festgesetzte eingeschossige Hofüberbauung mit vorgeschriebener Dachbegrünung eine Möglichkeit zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Dazu wird in § 2 Nummer 4 festgesetzt, daß auf den mit "A" bezeichneten Flächen die Dächer der eingeschossigen Baukörper mit

einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen sind. Diese extensive Begrünung der Innenhöfe beeinflusst außerdem das Kleinklima positiv.

5.10 Denkmalschutz

Dem Denkmalschutz unterliegen die Gebäude "Sprinkenhof", "Chilehaus" und Teile des "Altstädter Hofes" als Bestandteil der Gesamtanlage Kontorhausviertel. Für sie gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63). Die Gebäude sind nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und gekennzeichnet.

Auch für die übrigen Gebäude im "Kontorhausviertel" ist die Eintragung in die Denkmalliste beabsichtigt. Der Abschluß der Verfahren ist noch nicht abzusehen, daher sind sie im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Die geplante Unterschutzstellung soll den Erhalt aller Gebäude in der Gesamtanlage sicherstellen. Die Festlegung als Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs geht von der Erhaltungswürdigkeit dieser Gebäude auf Grund ihrer "städtebaulichen" Bedeutung aus und sichert nicht unmittelbar die historische Substanz. Insoweit ist es zulässig, wenn im Rahmen des festgelegten Erhaltungsbereiches aus künstlerischen und historischen Gründen zusätzlich auch Denkmalschutz festgelegt wird. Die "städtebauliche" Zielsetzung des Bebauungsplans bleibt dabei gewahrt.

5.11 Archäologische Vorbehaltsfläche

Der Burchardplatz und das umliegende Gelände gehört zum St. Jacobi-Kirchspiel, das im 13. Jahrhundert aufgesiedelt wurde und im 10./11. Jahrhundert außerhalb der Stadtbefestigung lag. Die Steinstraße war Teil eines West-Ost verlaufenden Handelsweges. Planmäßige Grabungen wurden in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt. Beim Abbruch des "Gängeviertels" und den Baumaßnahmen zum "Kontorhausviertel" sind verschiedene Funde zutage getreten, dennoch wurde damals nicht systematisch weiter geforscht. Es muß davon ausgegangen werden, daß im Bereich der bebauten Flächen des "Kontorhausviertels" die untertägigen Bodendenkmäler in ihrer Substanz stark angegriffen bzw. vollständig zerstört wurden. Lediglich im Bereich des Burchardplatzes wurden die Bodenschichten nach dem Abriß des "Gängeviertels" nicht berührt, so daß hier mit historisch aussagekräftigen Funden zu rechnen ist. Die Fläche des Burchardplatzes und die ihn umgebenden Straßen werden deshalb im Plan als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Vor Aufgrabungen dieser Fläche ist die Abteilung Bodendenkmalpflege des "Hamburger Museums für Archäologie und die Geschichte Harburgs" zu beteiligen.

5.12 Bodenverunreinigungen

Auf dem Flurstück 1605 (Altstädter Straße/Springeltwiete) werden Altlasten vermutet. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Betrieb zur Herstellung von technischen Hexachlorhexan (HCH) - Präparaten.

Auf Grund der branchenmäßigen Zugehörigkeit dieses Altstandorts können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Nahezu der gesamte Bereich dieses Flurstücks war und ist versiegelt, so daß die Wahrscheinlichkeit einer Bodenkontamination gering ist. Gegenwärtig stellt der Altstandort keine konkrete Gefährdung dar, die zu einer unmittelbaren Gefahr für Leben und Gesundheit der Benutzer der baulichen Anlagen auf der Fläche bzw. für die im betroffenen Bereich wohnende Bevölkerung führen dürfte. Deshalb bestehen gegen eine Ausweisung als Kerngebiet mit zwingender Festsetzung von Wohnungen ab dem ersten Vollgeschoß keine Bedenken, zumal die Flächen weitestgehend versiegelt sind. Bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich sind Untersuchungen durchzuführen, die sicherstellen, daß sich aus der möglichen Bodenbelastung keine Gefahren für die Errichtung von baulichen Anlagen ergeben; entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren (unter Beteiligung der Fachdienststellen der Umweltbehörde) gestellt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die bauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers hat zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen im Plangebiet geführt. Die Bebauung wurde bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen; zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 72 400 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen 32 600 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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