

Was ist eine städtebauliche Erhaltungsverordnung und welche rechtliche Wirkung hat sie?

Die Verordnung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Um dieses Ziel zu erreichen, wird mit der Erhaltungsverordnung ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau (Abriss), die Nutzungsänderung von Gebäuden und für die Errichtung von Neubauten wirksam. Das bedeutet, dass auch Neu- und Umbauten eine Genehmigung benötigen, die nach Hamburger Bauordnung eigentlich genehmigungsfrei sind. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.

Die Genehmigung von Gebäudeveränderungen und Neubauten darf durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte verwehrt werden, wenn die Gebäude alleine oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen bzw. wenn sie von städtebaulichem Interesse sind und wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch den beabsichtigten Um- oder Neubau beeinträchtigt werden könnte. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft.

Welches sind die typischen Gebietsmerkmale?

Um die Ziele der Erhaltungsverordnung bei der Beurteilung von Vorhaben (Nutzungsänderungen sowie Umbau, Rückbau, Erweiterung und Neubau von baulichen Anlagen) zu berücksichtigen, sind besondere städtebauliche und gestalterische Anforderungen notwendig. Diese werden aus dem typischen Bestand des Gebiets abgeleitet.

Bei der Beurteilung von Einzelvorhaben ist dabei zwischen Neubebauungen und Veränderungen im gebietsprägenden Bestand zu unterscheiden. Bezieht sich das Vorhaben auf Gebäude des gebietsprägenden Altbau-Bestands, sind strengere Maßstäbe anzulegen.

Das für das Gebiet typische Gebäude ist das sogenannte „Drei-Fenster-Haus“, das auf schmalen Grundstücken steht und sich durch drei Achsen und drei Geschosse auszeichnet.

Bezeichnend für das Straßenbild ist auch das Fehlen von Vorgärten oder privaten Hausvorbereichen. Gerade der Wechsel in der Dimension und der Ausgestaltung der Gebäude stellt eine Qualität und Ablesbarkeit dar, die es zu erhalten gilt. Eine Orientierung an der Nachbarbebauung kann nicht als Maßstab gesehen werden, um daraus Bebauungsmöglichkeiten abzuleiten. Eine einheitliche Bebauung entspricht diesem gewachsenen Quartier nicht, da gerade durch die Unterschiedlichkeit eine Ablesbarkeit erhalten geblieben ist, die es zu bewahren gilt.

Mit Hilfe der Erhaltungsverordnung St. Georg-Nord/Gurlittstraße sollen weitere Beeinträchtigungen der Bebauung verhindert werden.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an das

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8 - 20095 Hamburg
Tel: 040 428 54 - 3375
stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de



Gurlittstraße 22

Das Gebäude Gurlittstraße 22 ist ein Beispiel für ein „Drei-Fenster-Haus“. Wesentliche Gestaltungselemente sind verzierte Dach- und Fensterbankgesimse, stehende gegliederte Fensterformate und verzierte Schmuckelemente.



Kurzinformation über die städtebauliche Erhaltungsverordnung

St. Georg-Nord / Gurlittstraße



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir möchten Sie auf diesem Wege über das Erhaltungsgebiet St. Georg-Nord/ Gurlittstraße informieren. Es befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im nordwestlichen Bereich des Stadtteils St. Georg, zwischen Alster und der Langen Reihe. In diesem Flyer finden Sie Informationen zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und warum sie an dieser Stelle notwendig wird.

Warum eine städtebauliche Erhaltungsverordnung?

Im Stadtteil St. Georg verändert sich einiges: es gibt zahlreiche Neubauvorhaben und aktuelle Planungen. Dabei besteht die Befürchtung, dass die städtebauliche Eigenart St. Georgs durch den Abriss oder durch Veränderungen von Gebäuden beeinträchtigt wird.



Durch den Erlass einer so genannten „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ kann die Freie und Hansestadt Hamburg über die Bauordnung hinaus die städtebauliche Entwicklung steuern. Ziel ist es, die besondere städtebauliche Qualität des Quartiers zu erhalten.

Was macht das Quartier Gurlittstraße städtebaulich so besonders?

Das Quartier Gurlittstraße ist überwiegend im 19. Jahrhundert entstanden. Die noch vorhandene Bebauung ist typisch für diese Zeit und daher erhaltenswert. Die städtebauliche Eigenart des Quartiers wird besonders geprägt durch:

- eine geschlossene Blockrandbebauung,
- eine kleinteilige Grundstücksgliederung,
- eine durchgehende Bauflucht,
- eine überwiegend einheitliche Traufkante und ausgewogene Höhenentwicklung der Gebäude sowie
- die dominierende Gebäudetypologie einer einheitlichen klassizistischen Bebauung mit horizontaler Betonung der Geschosse und einer Lochfassade mit stehenden Fensterformaten.

Hinsichtlich des Stadtbilds zeichnet sich das Gebiet zudem aus durch

- den historischen Straßenraum, der die erste Querbeziehung der Haupterschließungsstraße Lange Reihe zur Niederung an der Außenalster (An der Alster) herstellte und
- die räumliche Geschlossenheit und Unversehrtheit der historischen Bebauung mit Schmuckelementen der klassizistischen Formsprache an den Fassaden.



Gurlittstraße 11 bis 37



Gurlittstraße 10 bis 34