

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 Bestands, sind strengere Maßstäbe anzulegen. Das für das Gebiet typische Gebäude stammt aus der Zeit vor 1900 (80%). Ein Drittel sind sogenannte „Drei-Fenster-Häuser“ mit drei vertikalen Achsen und ursprünglich drei Geschossen.

Der Rest der Altbauten sind Stadthäuser mit horizontalen Gesimsen und vertikalen Fenstern. Häufig sind bei diesen - jüngeren - Bauwerken die Ecken im Kreuzungsbereich abgeschrägt.

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 / Holzdamm sollen 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

Straßenzüge um 1890 und heute



An der Alster

nördlicher Holzdamm

südlicher Holzdamm



Kurzinformation über die städtebauliche Erhaltungsverordnung

St. Georg-Nord / Holzdamm



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir möchten Sie auf diesem Wege über das Erhaltungsgebiet St. Georg-Nord / Holzdamm informieren. Es befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil St. Georg, nordöstlich der Bahngleise. 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 am Holzdamm städtebaulich so besonders?

Das Quartier am Holzdamm ist überwiegend im 19. Jahrhundert entstanden. Die noch vorhandene Bebauung sowie das Straßennetz sind typisch für diese Zeit und daher erhaltenswert.

Die städtebauliche Eigenart des Quartiers wird besonders geprägt durch:

- eine geschlossene Blockrandbebauung
- eine größtenteils kleinteilige Grundstücksgliederung (Ausnahme bilden das Hotel Atlantik und die Schule am Holzdamm),
- eine aufeinander abgestimmte Bauflucht,
- eine überwiegend einheitliche Traufkante und ausgewogene Höhenentwicklung der Gebäude sowie
- die dominierende Gebäudetypologie einer klassizistischen, spätklassizistischen (so genannte 3-Feld-Häuser) sowie gründerzeitlichen Bebauung mit horizontaler Geschossbetonung und stehenden Fensterformaten als Lochfassade, mit Hochparterre und teilweise Souterrainläden.

Hinsichtlich des Stadtbilds zeichnet sich das Gebiet zudem durch die Lage der Straßen aus, die das entwicklungsgeschichtliche Werden des Stadtteils dokumentieren.



Kirchenallee am Spadenteich



St. Georgstraße 1 - 3, Vorderhäuser der Gesamtanlage „Kattenhof“ von 1843