

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 Altbau-Bestands, sind strengere Maßstäbe anzulegen.

Alle mehrgeschossigen Häuser im Gebiet sind Stadthäuser mit vier oder mehr Achsen, teilweise erfolgte die Bebauung über den gesamten Block. Die Bebauung ist sehr abwechslungsreich.

Neben einem Fachwerkhaus und der typischen, gründerzeitlichen Bebauung finden sich auch viele Gebäude aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, die sich aber in ihrer Dimensionierung gut in das Gesamtbild einpassen.

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, da eine einheitliche Bebauung diesem gewachsenen Quartier nicht entspricht.

Negativ fallen bereits heute die zahlreichen Veränderungen der Untergeschosse und Erdgeschosse auf. Die großformatigen Schaufenster, die teilweise aufdringlich wirkenden Werbetafeln und grelle Farbanstriche haben das ursprüngliche Aussehen verändert.

Mit Hilfe der Erhaltungsverordnung St. Georg-Nord / Lange Reihe 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



Lange Reihe 30 bis 32

Das Fachwerk-Doppelhaus in der Langen Reihe 30 bis 32 ist das älteste Gebäude St. Georgs, es ist ca. 1799 gebaut worden.



Kurzinformation über die städtebauliche Erhaltungsverordnung

St. Georg-Nord / Lange Reihe



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir möchten Sie auf diesem Wege über das Erhaltungsgebiet St. Georg-Nord / Lange Reihe informieren. Es befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil St. Georg, südöstlich 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 Lange Reihe städtebaulich so besonders?

Der Straßenzug Lange Reihe wurde bereits 1682 angelegt und bezeichnet eine lange, nur einseitig bebaute Straße. Das älteste noch erhaltenen Gebäude stammt aus dem Jahr 1799 (Lange Reihe 30/32). Auch nachdem beide Straßenseiten bebaut waren, wurde der Name beibehalten.

Das Nebeneinander unterschiedlichster Bauungsphasen hat sich hier zu einer faszinierenden Einheit entwickelt. Die Gebäude bilden überwiegend historisch

begründete geschlossene, Raum bildende Kanten und spiegeln so einen großen historischen Spannungsbogen wider. Zahlreiche Bauten von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung prägen das Bild des Stadtteils. Hinzu kommen wertvolle Gebäudegruppen und Häuserzeilen. Die städtebauliche Eigenart des Quartiers wird besonders geprägt durch:

- eine geschlossene Blockrandbebauung,
- eine teilweise kleinteilige Grundstücksgliederung und
- die lebendige Vielgestaltigkeit der unterschiedlichen Gebäudetypologien, die an diesem Ort die Entwicklung des Straßenzuges sehr deutlich ablesbar dokumentiert.

Hinsichtlich des Stadtbilds zeichnet sich das Gebiet zudem durch eine heterogene Fassadenabwicklung mit Gebäuden aus allen Zeitepochen seit dem 18. Jahrhundert aus.



Lange Reihe 66 bis 50



Schmilinskystraße 40



Lange Reihe 78 bis 88