

## 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. Dreiviertel der Häuser im Gebiet sind vor 1900 errichtet worden. Westlich der Koppel stehen diese Gebäude auf schmalen Parzellen, so dass sich ein abwechslungsreiches Straßenbild ergibt. Entlang des Straßenzuges „An der Alster“ hatten fast alle

Gebäude kleine Vorgärten, die allerdings inzwischen vornehmlich zum Parken benutzt werden.

Zwischen Koppel und der Langen Reihe sind die Grundstücke und dementsprechend die Bauwerke größer; diese Bebauung, bzw. die Anlage der Parzellen ist etwas jünger (ab 1890) als die der kleineren Grundstücke westlich der Koppel.

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 / Schmilinskystraße / An der Alster 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](mailto:stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de)**



Schmilinskystraße



## Kurzinformation über die städtebauliche Erhaltungsverordnung

**St. Georg-Nord / Schmilinskystraße**  
**An der Alster**



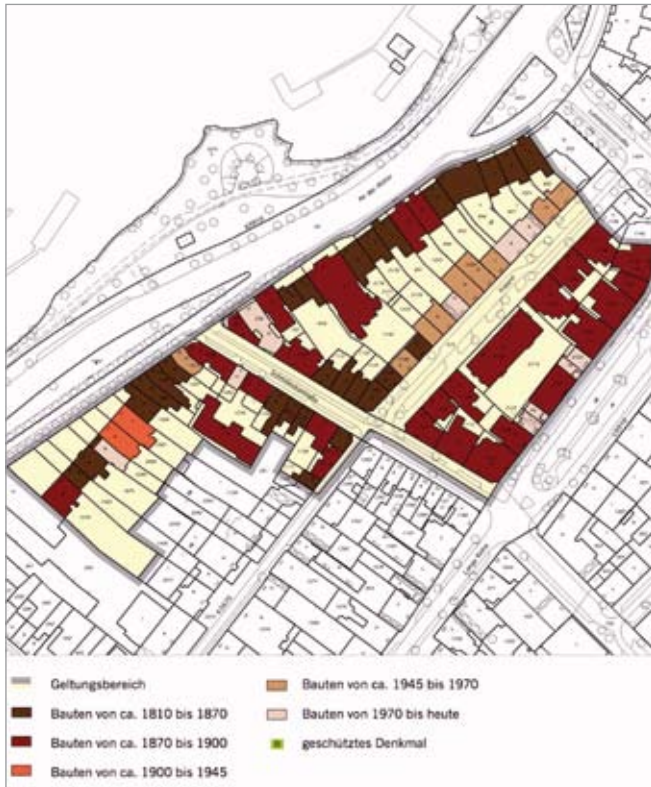
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir möchten Sie auf diesem Wege über das Erhaltungsgebiet St. Georg-Nord / Schmilinskystraße / An der Alster informieren. Es befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im nordwestlichen Bereich des Stadtteils St. Georg, zwischen Alster und Langer 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 Schmilinskystraße / An der Alster städtebaulich so besonders?

Das Quartier Schmilinskystraße / An der Alster ist überwiegend im 19. Jahrhundert (Ausnahme Nordwestseite der Koppel) 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, mit Ausnahme des Bereichs zwischen Koppel und Lange Reihe,
- eine aufeinander abgestimmte Bauflucht,
- eine ausgewogene Höhenentwicklung der Gebäude sowie
- die dominierende Gebäudetypologie einer spät-klassizistischen und gründerzeitlichen Bebauung, mit Hochparterre und teilweise Souterrainläden.

Hinsichtlich des Stadtbilds zeichnet sich das Gebiet zudem aus durch:

- die Erstbesiedelung der ehemaligen Bleicherwiesen an der Lohmühle nach 1854 und der durch Aufschüttung des Ufers verlängerten Straße An der Alster sowie
- die räumliche Geschlossenheit und Unversehrtheit des historischen Ortsbilds.



Koppel



Crescent