



© FHH, LGV  
Quelle: Luftbild Stand Januar 2021

# ÖFFENTLICHE

# PLANDISKUSSION

## BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF HAMBURG-ALTSTADT 50

### „NEUES ARBEITEN UND WOHNEN NIKOLAI-INSEL – DOMSTRASSE“

**Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte**, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Die Veranstaltung wird zudem über eine Übertragung im Livestream unterstützt. Zugang zum Livestream über [hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/\(unter Hamburg-Altstadt 50\)](https://hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/(unter+Hamburg-Altstadt+50)).

**Mittwoch, 06. April 2022**, Einlass: 19:00 Uhr, Beginn: 19:30 Uhr

Der Eintritt ist frei. Für die Veranstaltung sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus SARS-CoV-2 in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgische SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung – HmbSARS-CoV-2-EindämmungsVO) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

## LAGE UND BESTAND

Das circa 2,63 ha große Plangebiet befindet sich in hochzentraler Innenstadtlage im Stadtteil Hamburg-Altstadt und besteht aus zwei Teilbereichen beiderseits der Domstraße. Der nordöstliche Teilbereich („Domstraße“) wird begrenzt durch die Domstraße im Westen, Alter Fischmarkt im Osten und die Große Reichenstraße im Süden. Der südwestliche Teilbereich („Nikolai-Insel“) wird begrenzt durch das Nikolaifleet - Trostbrücke - Neß - Brodschangen - Dornbusch - Rolandsbrücke - Große Reichenstraße - Domstraße - Willy-Brandt-Straße.

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen den durch Einzelhandel dominierten Citylagen und dem maßgeblich durch Büronutzungen geprägten Bereich der Altstadt. Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren sukzessive überplant im Rahmen von vorlaufenden Wettbewerben und Bebauungsplanverfahren des Bezirksamtes / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und wurde inzwischen durch neue Wohnnutzungen funktional ergänzt. Mit der Lage zwischen dem Rathausviertel, der Cremon-Insel, der Speicherstadt und der HafenCity ist das Plangebiet ein wichtiger Stadtraum der zukünftigen Innenstadtentwicklung.

Der Teilbereich „Domstraße“ verfügt im Bestand über eine Blockrandbebauung mit einem vollständig versiegelten Innenhofbereich, der dem ruhenden Verkehr und zur Erschließung einer Parkgarage dient. Der ausgebildete Blockrand ist vorwiegend durch Gastronomie- und Büronutzungen geprägt. Das Eckgrundstück Domstraße 9 / Alter Fischmarkt 6 wird derzeit von einer

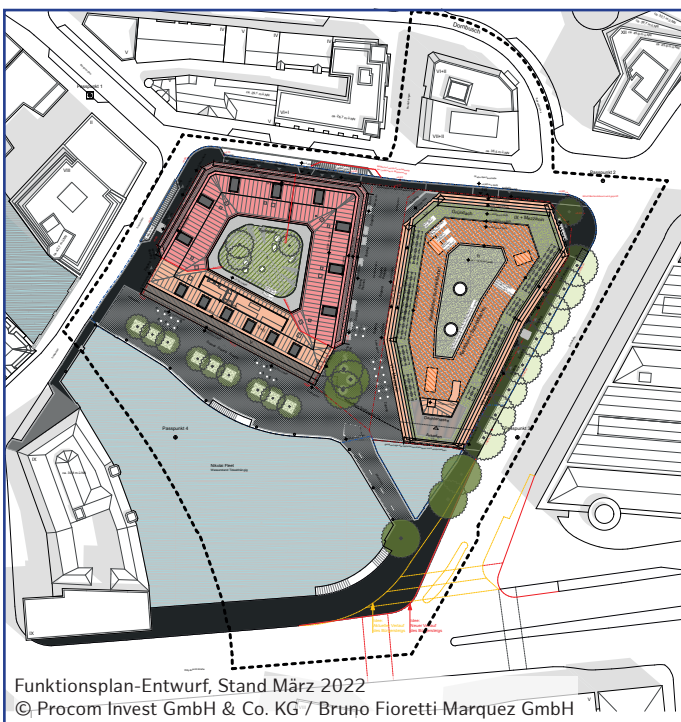
religiösen Gemeinschaft genutzt. Das 1957 errichtete sechsgeschossige Gebäude ist als Baudenkmal erfasst.

Im Teilbereich „Nikolai-Insel“ befindet sich westlich ein viergeschossiger Altbau, der 1874 von der Commerzbank bezogen wurde. Östlich angrenzend, unmittelbar an der Domstraße gelegen, befindet sich das in den 1960er Jahren gebaute Commerzbank-Gebäude mit zwölf Geschossen. Beide Gebäude wurden mehrfach aus- und umgebaut und sind nicht mehr in der Ursprungsform erhalten. Eine effiziente Nutzbarkeit der Gebäude nach heutigen Maßstäben ist nicht mehr gewährleistet. Das östliche Gebäude steht unter Denkmalschutz, eine Abbruchgenehmigung wurde jedoch aufgrund von undurchführbaren Instandsetzungsmaßnahmen bereits 2018 erteilt.

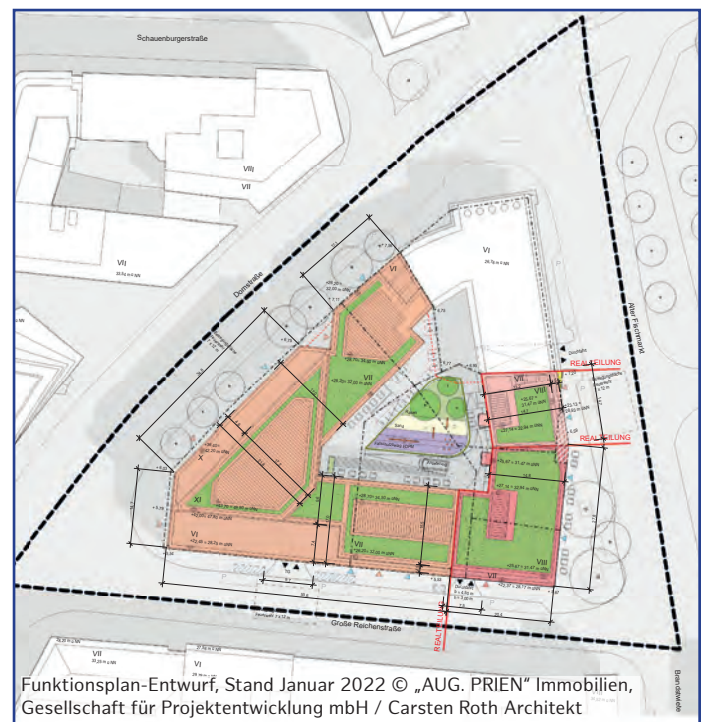
Zwischen den Gebäuden verläuft die Straße Brodschangen. Sie stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Altstadt und HafenCity dar. Zwischen dem Altbau und dem Nikolaifleet verläuft die Straße Bei der Alten Börse, die über die denkmalgeschützte Zollenbrücke an die Domstraße bzw. Willy-Brandt-Straße anbindet.

Dieser Bereich des Plangebietes wurde um den Baublock Brodschangen Nummern 1-5 / Rolandsbrücke Nummern 2-4 erweitert. Die dortige Bestandsbebauung besteht aus einem denkmalgeschützten fünfgeschossigen gemischt genutzten Gebäude von 1868 sowie einem zehngeschossigen Bürogebäude von Anfang der 2000er Jahre.

### Entwurf des Funktionsplans (Ausschnitt Nikolai-Insel)



### Entwurf des Funktionsplans (Ausschnitt Domstraße)



## PLANUNGSANLASS

Damit das Plangebiet den heutigen Ansprüchen aufgrund seiner unmittelbaren Citylage und dem laufenden Strukturwandel im innerstädtischen Raum gerecht werden kann, soll an diesen beiden hochzentralen Standorten gezielt die Schaffung lebendiger, funktionsgemischter Nutzungsstrukturen im Zuge der städtebaulichen Neuordnung unterstützt werden. Entstehen soll ein Mix aus Bürogebäuden, anteiligem Wohnungsbau in geschützten Lagen und Laden- und Gastronomieflächen. Vor allem die bisher nicht publikumswirksamen Erdgeschosszonen sollen durch öffentlich zugängliche Nutzungen auch für Fußgänger wieder attraktiv werden, um diesen bisher durch die Verkehrsachsen Domstraße und Willy-Brandt-Straße dominierten Bereich der Innenstadt aufzuwerten und wieder erlebbar zu machen. Wichtiger Bestandteil der Umgestaltung sind zudem die wasserseitigen Freiflächen, die den Bezug zum Nikolaifleet und die Aufenthaltsqualität verbessern sollen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung schafft mit dem neuen Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Neuentwicklung des Plangebiets.

Im Kontext der Bezirklichen Wohnungsbauprogramme 2018 und 2022 (z.Zt. in der Fortschreibung) und des

Vertrags für Hamburg sind rund ein Drittel der geplanten Bruttogeschossflächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Insgesamt sind ungefähr 160 Wohnungen geplant, davon ungefähr 50 als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.

## AKTUELLES PLANUNGSKONZEPT

2018 wurde für die städtebauliche Neuentwicklung des Teilbereichs „Domstraße“ ein hochbaulicher und 2019 für den Teilbereich „Nikolai-Insel“ ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. In enger Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wurden bis heute die prämierten hochbaulichen und freiraumplanerischen Konzepte optimiert und weiterentwickelt. Das städtebauliche Gesamtkonzept nimmt die heutige Baustruktur des Umfeldes auf und fügt sich in der Bauweise, der Höhenentwicklung und der Dichte ein.

Der Funktionsplan-Entwurf für den Teilbereich „Domstraße“ sieht den Abbruch aller Bestandsgebäude bis auf das Baudenkmal Domstraße Nummer 9 / Alter Fischmarkt Nummer 6 vor. Eine überwiegend sechs- bis siebengeschossige Blockrandbebauung soll an dieser

## Domstraße Ansicht Richtung Nord-Ost



Stelle neu errichtet werden. Der Bereich an der Ecke Domstraße / Große Reichenstraße bildet einen Hochpunkt mit zehn bzw. elf Geschossen. Entlang der Domstraße sind Büronutzungen vorgesehen. Der neue Wohnungsbau ist an der Straße Alter Fischmarkt und an der Großen Reichenstraße projektiert. Die Erdgeschosszonen sollen mit Gastronomie und Einzelhandel belebt werden. Im Blockinnenbereich ist die Realisierung einer Kinderspielfläche vorgesehen.

Für den Teilbereich „Nikolai-Insel“ ist ebenfalls der Abbruch beider Bestandsgebäude vorgesehen. Von einem anteiligen Erhalt der Bestandsfassade des westlichen Altbaus muss nach intensiver Prüfung aus technischen Gründen abgesehen werden. Das aktuelle Bebauungskonzept berücksichtigt gleichwohl die heute vom öffentlichen Raum wahrnehmbare Kubatur des Altbaus im Stadtbild. Im Innern des Baublocks ist ein begrünter Innenhof auf dem Erdgeschoss geplant. Der Neubau wird sieben bzw. acht Vollgeschosse aufweisen, die aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen der jeweiligen Kernnutzungen zu einer einheitlichen Gebäudehöhe führen. Im südlichen Gebäudeteil sind ab dem ersten Obergeschoss Büronutzungen, im übrigen Gebäudekörper lärmabgewandt Wohnnutzungen vorgesehen. Die Erdgeschosszone soll durch gewerbliche Nutzungen und gastronomische Angebote zu einer Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums beitragen. Zudem wird die Integration einer Kindertagespflegestelle angestrebt.

Zwischen der Straße Brodschragen und der Domstraße sieht das Bebauungskonzept einen Neubau mit zehn Vollgeschossen (inkl. Mezzaningeschoss) vor, der sich in Richtung Norden und Westen auf sieben Geschosse und in Richtung Osten auf acht Geschosse abstaffelt. In diesem Gebäude sind überwiegend Büroflächen und ebenfalls gewerbliche und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für diese Nutzungen werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Freiflächen bei der Alten Börse sollen umgestaltet und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. In diesem Kontext wird der Erhalt der bestehenden Straßenbäume sichergestellt.

Für den nördlichen Baublock Brodschragen Nummern 1-5 / Rolandsbrücke Nummern 2-4 verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Ziel, die dortige Bestandsbebauung in ihrer bestehenden Kubatur planungsrechtlich zu sichern.

### **INHALT DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS**

Aufgrund der zentralen Lage und der vorgesehenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für die Baufelder mit überwiegender Büronutzung ein Kerngebiet (MK) und für die Baufelder mit überwiegender Wohnnutzung ein Urbanes Gebiet (MU) als Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

### **Nikolai-Insel Ansicht Richtung Nord-Ost**



Die Gebäudekubaturen werden für die geplanten Gebäudekörper durch baukörperbezogene Baugrenzen und Baulinien entsprechend dem Funktionsplan-Entwurf definiert. Zur Sicherstellung der hochbaulichen Entwicklungsziele werden zudem Mindest- und Maximalzahlen der Vollgeschosse, Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und lichte Höhen als Mindestmaß festgesetzt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele soll eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß sowie eine geschlossene Bauweise zur Realisierung der vorgesehenen Blockrandbebauung für beide Teilbereiche festgesetzt werden.

Die angrenzenden Straßen sollen bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die Straße Bei der Alten Börse soll als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich (FHH) festgesetzt werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze wird über die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen geregelt. Im Kontext des neuen Bauprüfdienstes 2022/2 „Mobilitätsnachweis“ sind für beide Standorte im weiteren Planungsprozess Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Die Straße Brodschangen soll privatisiert werden und wird mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, um einen attraktiven Fußweg zum Uferbereich des Nikolaiflotts zu sichern. Für beide Standorte schließt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit den Vorhabenträgern städtebauliche Verträge.

## LEGENDE ZUR PLANZEICHNUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Straßenbegrenzungslinie
	Urbanes Gebiet		Mit Gehrechten zu belastende Flächen
	Kerngebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
z.B. GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
z.B. GH 34	Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß		Unterirdische Bahnanlage
z.B. VI; VI-VII	Zahl der Vollgeschosse als Höchst-, bzw. als Mindest- und Höchstmaß		Wasserfläche
z.B.	Zahl der Vollgeschosse, zwingend		Denkmalschutz, Einzelanlage
g	Geschlossene Bauweise	<b>Kennzeichnungen</b>	
	Baulinie		Vorhandene Gebäude
	Baugrenze		Risikogebiet Sturmfluthochwasser
	Arkaden		Straßenhöhe bezogen auf NHN
	Brücke		
	Fläche für Tiefgaragen		
LH mind. 5	Lichte Höhe, als Mindestmaß		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		

### „Nikolai-Insel - Domstraße“ - Entwurf des Bebauungsplans (Ausschnitt)



# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF HAMBURG-ALTSTADT 50 „NEUES ARBEITEN UND WOHNEN NIKOLAI-INSEL – DOMSTRASSE“ ALLGEMEINES ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

## INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Die Bürgerinformationsveranstaltung dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen frühzeitig Stellung zu nehmen und eigene Vorstellungen vorzutragen. Veranstalter sind der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Der Bebauungsplan wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung als sogenannter Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt. Nach den gesetzlichen Regelungen wäre eine frühzeitige Bürgerbeteiligung bei einem beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Das Bezirksamt und die Bezirkspolitik in Hamburg-Mitte legen jedoch großen Wert darauf, Anwohnerinnen und Anwohner und Interessierte aus der Umgebung des Plangebiets frühzeitig und angemessen zu beteiligen und führen daher diese Informationsveranstaltung durch.

Die Veranstaltung selbst wird protokolliert und vom zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausgewertet. Die Ergebnisse werden anschließend gemeinsam mit dem Stadtplanungsausschuss beraten.

## BEHÖRDENINTERNE ABSTIMMUNG

Das Ergebnis der Auswertung wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in den Bebauungsplanentwurf sowie den zugehörigen Gesetzestext und die Begründung eingearbeitet. Danach erfolgt die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit diesen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Danach wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich im Fachamt Stadt- und Landschafts-

planung erläutern zu lassen. Sie können ihre Anregungen zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen. Zudem besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen direkt online über den kostenlosen Online-Dienst „Bauleitplanung“ auf den Seiten des „HamburgService“ abzugeben.

## BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Alle Stellungnahmen werden eingehend geprüft und seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem Stadtplanungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt abschließend in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf. Mit dem positiven Beschluss durch die Bezirksversammlung ist die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB gegeben. Auf dieser Basis können Bauanträge genehmigt werden.

## FESTSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan wird durch den Bezirksamtsleiter festgestellt und tritt nach einer Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

### Sie haben noch Fragen zum Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Ansprechpartner im Fachamt Stadt- und  
Landschaftsplanung:

Claus Prior, Tel. 040-42854-3465  
claus.prior@hamburg-mitte.hamburg.de

Karl Heinz Humburg, Tel. 040-42854-3377  
stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

[www.hamburg.de/stadtplanung-mitte](http://www.hamburg.de/stadtplanung-mitte)