



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-2913
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 27.04.2022

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	28.04.2022

Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 "Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße"
Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Sachverhalt:

Lage und Funktion des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Hammerbrook, unmittelbar an den Magistralen Spaldingstraße und Nordkanalstraße. Es wird im Nordwesten von der Spaldingstraße, im Nordosten von der Hammerbrookstraße und im Südosten von der Albertstraße begrenzt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hammerbrook im Bezirk Hamburg-Mitte (Ortsteil 116).

Der Stadtteil Hammerbrook ist heute ein gesamtstädtisch bedeutender, leistungsstarker Büro-Standort in Hamburg und wird im näheren Umfeld des Plangebiets neben Büronutzungen insbesondere auch durch Hotel- und Gewerbenutzungen geprägt.

Im Kontext des Bezirklichen Rahmenplans Hammerbrook und des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms sind im Stadtteil in den letzten Jahren durch vorgeschaltete Qualifizierungsverfahren mit anschließenden Bebauungsplan-Verfahren inzwischen deutlich über 2.000 neue Wohnungen entstanden respektive im Bau. Dieser Entwicklungsprozess mit dem Ziel einer stärkeren Nutzungsmischung sowie lebendigen und vielfältigen Quartiersstrukturen wird seitens des Bezirks in den nächsten Jahren weiter fortgesetzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die stadträumlich zentrale Lage mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der Amsinckstraße (B4), die über die B75 und die Autobahn 255 in die A7 mündet, aus.

Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 8.600 m². Die unter einem S-Bahnviadukt liegenden Flurstücke 1531 und 1532 mit zusammen 2.449 m² (nördlich der Nordkanalstraße) sowie das Flurstück 2543 mit einer Größe von 1.636 m² (südlich der Nordkanalstraße) werden derzeit überwiegend als Abstellflächen für Pkw genutzt. Es befinden sich hier zudem eingeschossige Gebäude mit zum Teil provisorischem Charakter, die als Büros und Werkstatt dienen. Im Nordwesten des Plangebiets an der Spaldingstraße befindet sich ein fünfstöckiges Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren, das derzeit eine

Zwischennutzung durch Werkräume und Ausstellungsflächen erfährt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich an der Nordkanalstraße, westlich des S-Bahnviaduktes, ein sechsgeschossiges Gründerzeitgebäude, das als Handels- und Lagergebäude genutzt wird.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die beiden Einbahnstraßen Spalding- und Nordkanalstraße sowie über die Albertstraße, die jeweils in Südwest- und Nordost-Richtung an den Grundstücken vorbeiführen. Auf ihrer Ostseite werden die Flächen über die Hammerbrookstraße erschlossen. Die Innenstadt sowie die überregionalen Anschlüsse zur A1 / A255 sind bei guter Verkehrslage innerhalb von fünf Minuten zu erreichen.

Eine überdurchschnittliche Erschließungsqualität ist auch durch den ÖPNV gegeben. Die S-Bahnstation Hammerbrook (Linien S3 / S31: Pinneberg – Stade) befindet sich ca. 350 m südöstlich des Plangebiets und verbindet die City-Süd innerhalb von zwei Minuten mit dem Hauptbahnhof, mit Übergang zu allen anderen Schnellbahnlinien sowie zum Regional- und Fernverkehr. Der U- und S- Bahn-Knotenpunkt Berliner Tor (Linien U2 / U3 / U4, S1 / S2 / S11 / S21 / S31 sowie diverse Buslinien) liegt nordöstlich des Plangebiets in rund 600 m Entfernung. Südwestlich der Grundstücke befindet sich in einer Entfernung von ca. 100-150 m die Bushaltestelle Albertstraße (Linie 112), die zwischen Altona und dem südlichen Hamm u.a. über den Hauptbahnhof und die Landungsbrücken verkehrt.

Die Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt über Fußwege und einen Fahrradstreifen entlang der beiden Magistralen Nordkanal- und Hammerbrookstraße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird funktional bislang vorwiegend durch Büro- und Gewerbenutzungen geprägt. Städtebaulich stellt sich das Umfeld weniger homogen dar. Hier sind neben modernen Bürogebäuden und Backsteinbauten aus der Nachkriegszeit (sowohl als Blockrand- als auch als Zeilenbebauung; in der Höhe zwischen ein und etwa zwölf Vollgeschossen, im Mittel 6- bis 8-geschossig) auch nur gering ausgelastete Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen wie Tankstellen, Betrieben des Kfz-Gewerbes und Lagerhallen sowie Park- und Brachflächen vorhanden. Den Stadtraum wesentlich prägende Merkmale sind zudem die großflächigen Verkehrsinfrastrukturanlagen (Amsinckstraße, Bahngleise) sowie die vorhandenen Kanäle.

Östlich des Plangebiets entstehen zwischen Nordkanalstraße und Wandalenweg zurzeit zwei Hotels sowie ein Wohngebäude mit 54 Wohnungen. Diese Neubauvorhaben werden die auch an dieser Stelle bislang teilweise fragmentierte bauliche Struktur weiter durch Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung neu ordnen.

Entlang der beiden Magistralen Nordkanal- und Spaldingstraße sind zahlreiche städtebauliche Neuordnungen im Rahmen von Rück- und Neubauplanungen realisiert worden respektive befinden sich im Bau oder im Genehmigungsverfahren.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine stadträumlich zentrale Lage in der Nähe zum Hauptbahnhof sowie zu wichtigen Verkehrsachsen, wie dem Heidenkampsweg (B75) und der Amsinckstraße, aus, die über die Elbbrücken an die A1 und A7 anbinden.

Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Bereits mit dem erstmals 2013 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung entwickelten und seitdem fortgeschriebenen Rahmenplan für Hammerbrook 2020+ wurde eine bedeutende Neuorientierung in dem bis dahin stark monofunktional und durch diverse städtebauliche Brüche sowie Brachflächen geprägten Nordwesten des Stadtteils angestoßen. Seitdem wurden zahlreiche wichtige Projekte realisiert, die zu einer stärkeren, belebenden Nutzungsmischung im Stadtteil beigetragen haben. In diesem Zusammenhang sind besonders hervorzuheben der Wohnungsneubau östlich des Sonninkanals einschließlich des hier realisierten Sonninparks, die Neubauten am Nagelsweg 24, südlich des Mittelkanals, das Studierendenwohnen in der Hammerbrookstraße 42, die neuen Wohnungsbauten im Münzviertel sowie der Olympus Campus am Heidenkampsweg 66-68. Gleichzeitig sind durch weitere Neubauprojekte (Office, Hotels) eine Qualifizierung und Stärkung des etablierten Bürostandes City-Süd erreicht worden. Hier sind u.a. zu betonen die Sanierung des Hauptsitzes der HELM AG in der Nordkanalstraße 28-30 bzw. Spaldingstraße 110, der Neubau der Zentrale der Deutschen Bahn in der Hammerbrookstraße 44 sowie der Neubau des Finanzamtes in der Nordkanalstraße 24. Eine weitere bedeutende Entwicklung im Stadtteil betrifft das Beherbergungsgewerbe, hier besonders zu erwähnen die Neubauten des „Hyperion“-Hotels in der Amsinckstraße 39 und des „Hampton by Hilton“ in der Nordkanalstraße 18-20 sowie weitere Hotelentwicklungen im östlichen Hammerbrook.

Im Zuge aktueller planerischer Überlegungen zum Umgang mit den Magistralen Nordkanalstraße / Spaldingstraße und Amsinckstraße sowie das 2021 durchgeführte Testplanungsverfahren Berliner Tor wurden Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal zwischen den Stadtteilen St. Georg, Borgfelde und Hammerbrook aufgezeigt. 2021 wurde ferner eine Studie zur Aufwertung der Hammerbrookstraße erstellt („HammerbrookLane“). Ziel dieser Studie ist es, Potenziale zur Aufwertung des Straßenzuges aufzuzeigen.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass im Stadtteil Hammerbrook seit Längerem eine hohe städtebauliche Entwicklungsdynamik vorherrscht. Der neue Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 verfolgt in diesem Kontext das Ziel, den planungsrechtlichen Rahmen für eine zukunftsweisende bauliche Nutzung der in Rede stehenden Flächen zu schaffen und den durch die Magistralen Spalding- und Nordkanalstraße stark belasteten Raum neben einer Büronutzung auch für weitere Nutzungen zu öffnen und aufzuwerten. Dabei soll neben der hochbaulichen Entwicklung auch die Möglichkeit genutzt werden, Freiraumpotenziale in dem unter der S-Bahntrasse gelegenen Bereich zu aktivieren.

Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Ziel, ein zukunftsweisendes Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Plangebiet und seine spezifischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen zu entwickeln, wurde sich frühzeitig zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und den beiden Vorhabenträgern auf die Durchführung eines zweiphasigen hochbaulichen Werkstattverfahrens mit städtebaulichem und freiraumplanerischem Ideenteil mit 10 teilnehmenden Architekturbüros verständigt.

In der Jurysitzung am 28. Oktober 2021 wurde gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Oberbaudirektor, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Politik der Entwurf des Berliner Büros JWA (Jan Wiese Architekten) mit dem 1. Rang ausgezeichnet.

Anstelle der im Plangebiet derzeit vorhandenen Gebäude und unter Einbeziehung der als Abstellflächen angesichts der zentralen Lage aktuell deutlich untergenutzten Bereiche sollen im Plangebiet insgesamt drei Neubauten entstehen. Das städtebauliche Grundkonzept nimmt die heutige Bebauungsstruktur des Umfeldes auf und fügt sich in der Bauweise, der Höhenentwicklung und der Dichte ein. Westlich des S-Bahn-Viadukts sind nördlich der Nordkanalstraße ein achtzehngeschossiges und südlich der Nordkanalstraße ein zehn-, ggf. elfgeschossiges (städtebauliche Prüfung und Klärung dauert an) Gebäude geplant. Östlich dieser beiden Hochhäuser und des S-Bahn-Viadukts soll auf der verbleibenden Grundstücksspitze zwischen Spaldingstraße, Hammerbrookstraße und Nordkanalstraße ein achtgeschossiger Neubaukörper entstehen (sogenanntes „Stadtregal“). Während die beiden höheren Gebäude in erster Linie Büronutzungen dienen sollen, die im Erdgeschoss – dem sogenannten „urbanen Sockel“ – durch gastronomische, kulturelle und dem Sport dienende Nutzungen ergänzt werden, sind in dem achtgeschossigen „Stadtregal“ ausschließlich öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Gastronomie und Ausstellungfläche vorgesehen. Der südliche Baukörper soll zudem eine Multifunktionshalle beinhalten, die unmittelbar an den zweigeschossigen Sockel des benachbarten Bestandsgebäudes anknüpft, sich anteilig auf dem Nachbargrundstück befindet und somit anteilig außerhalb des Plangebietes realisiert wird.

Die in allen Gebäuden vorgesehenen, zumindest eingeschränkt öffentlich zugänglichen Nutzungen sollen sich durch Außensitzbereiche sowohl für die Gastronomie als auch die dem Sport dienenden Nutzungen in die umgebenden Freiflächen öffnen. In diesem Interesse wird auf dem nördlichen Baufeld, zwischen dem achtzehngeschossigen Hochhaus und dem Stadtregal, ein sogenannter „Senkgarten“ eingerichtet, der durch eine hochwertige Außenanlagenplanung trotz der in den umgebenden Straßenträumen vorhandenen Verkehrsbelastungen einen attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen soll. Der abgesenkte Platzbereich dient dabei der Erschließung sowohl des Bürogebäudes als auch des Stadtregals. Anstelle des derzeit durch die umgebenden Verkehrsbelastungen u.a. entlang der Magistralen wenig attraktiven Außenraums soll so ein Ort für Kommunikation, Interaktion und für kulturelle Aktivitäten geschaffen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden unterhalb der Baukörper in zwei Tiefgaragen mit Zufahrten von der Spaldingstraße bzw. der Albertstraße untergebracht.

Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“

Aufgrund der zentralen Lage und der vorgesehenen Kernnutzung als Bürostandort verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für das Plangebiet die Festsetzung eines Kerngebietes (MK)

als zulässige Art der baulichen Nutzung. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Gebäudekubaturen werden für alle geplanten Baukörper durch baukörperbezogene Baugrenzen mit einem gewissen Spielraum für die hochbauliche Qualifizierung definiert. Im Nebeneinander mit den westlich benachbarten Bestandsgebäuden überschreiten die Abstandsflächen der neuen Gebäudekubaturen die Grundstücksgrenzen. Um die städtebaulichen Ziele i.S. des Wettbewerbsergebnisses sicherzustellen, wird im Verfahren geprüft, ob hier entsprechend Baulinien festgesetzt werden müssen. Die bauordnungsrechtlichen Aspekte der Abstandsflächenunterschreitung (u.a. Belichtung, Belüftung, Sozialabstände, Baulasten) werden im weiteren Verfahren eingehend geprüft und abgewogen.

Zur Sicherstellung der hochbaulichen Entwicklung werden neben einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) zudem Gebäudehöhen und/oder Zahl der Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Angaben in der anliegenden Planzeichnung beziehen sich auf den letzten Abstimmungsstand (April 2022) in der Funktionsplanung und können sich im Laufe des weiteren Verfahrens noch ändern.

Die Straßenräume sollen überwiegend bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, wobei in Teilen eine Umgestaltung der Flächen für den Rad- und Fußverkehr erfolgen soll. So soll dafür insbesondere ein Teil des Flurstücks 2543 südlich der Nordkanalstraße zukünftig der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden. Aktuell wird dieser Bereich noch baulich genutzt. Umgekehrt sollen das sogenannte „Stadtregal“ und Elemente der Platzgestaltung auf Teilen des heutigen Straßenflurstücks Hammerbrookstraße (Flurstück 1537) errichtet werden, sodass hier beabsichtigt ist, bislang öffentliche Straßenverkehrsflächen zu Baugebietsflächen zu entwickeln.

Die in Hochlage geführte, denkmalgeschützte Trasse der S-Bahn wird nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde die DB Immobilien beteiligt, welche in diesem Zuge bestätigt hat, dass die Planung mit der Funktionalität der Bahntrasse grundsätzlich verträglich ist. Das Unterbaurecht sowie die seitlichen Abstände zu den Gleisachsen sind in Dienstbarkeiten definiert und werden mit der Planung eingehalten. Weitere Gespräche werden mit der DB Immobilien aufgenommen, um die Integration der Stützen in das Planungskonzept abzustimmen.

Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8 vom 9. Oktober 1985 mit Änderungen vom 28. Oktober 1996.

Für die betreffenden Grundstücke setzt dieser Kerngebiete mit einer zwei-, einer fünf- und einer sechsgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Die GRZ wird auf 0,9 in den östlichen Teilen und 1,0 in den westlichen Teilen beschränkt. Die GFZ ist auf 1,6 in den östlichen Teilen und 2,2 bzw. 2,4 in den westlichen Teilen begrenzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Bebauung bis an die jeweilige Straßenbegrenzungslinie ermöglicht.

Spaldingstraße, Nordkanalstraße, Albertstraße und Hammerbrookstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem ist der einzelne Grundstücke überspannende S-Bahn-Viadukt im Plan nachrichtlich übernommen.

Programm- und Entwicklungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Betrachtungsbereich des Strategieplans des Leitkonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, das darauf zielt, Wohnen und Arbeiten in den östlichen Stadtquartieren Hamburgs besser zu verbinden und wertvolle Grünräume zu stärken.

Dieses Konzept stellt den Stadtteil als Raum für Stadtpioniere dar, was bedeutet, dass die derzeit dominierende Büronutzung durch zunehmende Wohnnutzung ergänzt und aufgelockert werden soll. Zudem beinhaltet das Konzept, dass die fast ausschließlich zur Mittagszeit genutzten Gastronomiebetriebe durch kulturelle Angebote und Einzelhandel ergänzt werden sollen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die Spaldingstraße und die Nordkanalstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die S-Bahntrasse ist als solche nachrichtlich übernommen.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Darüber hinaus zählt das Plangebiet zum „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Die Spaldingstraße und die Nordkanalstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Für die S-Bahntrasse stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Bahnanlage, oberirdisch“ dar.

Die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Die städtebaulich geordnete Entwicklung der Stadt Hamburg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung oder Fortschreibung der beiden Planwerke ist insofern nicht erforderlich.

Gutachten / Untersuchungen

Es liegen derzeit noch keine Fachuntersuchungen und Gutachten vor. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfordert eine fachliche Begutachtung sämtlicher schutzwürdiger Belange. Mit der Planung sollen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dementsprechend werden im frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zeitnah unter Einbindung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange die erforderlichen Fachgutachten beauftragt.

Petition/Beschluss:

Auf Basis der Drucksache und des Bebauungsplan-Entwurfs des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Hammerbrook 15 („Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“) gebeten.

gez. Michael Mathe

Anlagen:

- Anlage 1 Funktionsplan-Entwurf Hammerbrook 15 (Stand: 25.04.2022)
- Anlage 2 Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung (Stand: 26.04.2022)