



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-2938
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 03.05.2022

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Ausschuss "Elbbrücken"	04.05.2022

Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 "Neues Gewerbe am Bullenhuser Damm/ Großmannstraße"; hier: Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Sachverhalt:

Lage und Funktion des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an das Billebecken, einer Aufweitung der Bille zwischen den Stadtteilen Rothenburgsort, Hammerbrook und Hamm. Auf nördlicher, westlicher und südlicher Seite wird das Plangebiet durch die Wasserflächen der Bille, des Bullenhuser Kanals und des Billekanals begrenzt. Auf östlicher Seite stellt die Straße Ausschläger Billdeich die Plangebietsgrenze dar.

Das nähere Umfeld, insbesondere Hammerbrook (Südost) und die Bereiche entlang der Billstraße und der Neue Huckepackbahnhof im Süden, sind weitestgehend gewerblich geprägt. Der östlich anschließende Stadtteil Billbrook gilt als das größte zusammenhängende Industriegebiet Hamburgs außerhalb des Hafens.

Die zentralen Erschließungsstraßen sind heute die Großmannstraße, welche von Nordwesten aus auch Durchgangsverkehre in Richtung Rothenburgsort und Billbrook im Südosten trägt, der Ausschläger Billdeich, welcher den Standort in Richtung Nordosten mit dem Stadtteil Hamm und der Bundesstraße 5 verbindet und der Billhorner Deich, welcher in Richtung Süden zur Billstraße und weiter in die Wohnquartiere von Rothenburgsort führt. Über die Billstraße im Süden des Plangebiets sind auch die Billhorner Brückenstraße und die Elbbrücken (B4/ B75) gut erreichbar.

Damit zeichnet sich das Plangebiet durch eine stadträumlich zentrale Lage mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen aus.

Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das ca. 17 ha große Plangebiet ist insgesamt durch eine heterogene, in Teilbereichen großvolumige Bebauung mit größeren versiegelten Lager- und Logistikflächen auf den Flächen nördlich der Straße Bullenhuser Damm geprägt. Im Westen an der Grünen Brücke befinden sich kleinteilige Strukturen, während im nordwestlichen Uferbereich drei Wassersportvereine mit ihren Vereinsheimen angesiedelt sind. Als markante Reminiszenz der Vorkriegszeit befindet sich die viergeschossige frühere Volksschule Bullenhuser Damm im Zentrum des Plangebiets.

Funktional wird der Bestand vorwiegend durch auch emittierendes Gewerbe geprägt. Nördlich der Straße Bullenhuser Damm befindet sich neben einem Hersteller von Kühltürmen bzw. Kälte- und Wärmeträgermedien ein weiteres Unternehmen mit dem Schwerpunkt Import, Lagerung, Verpackung sowie Logistik im Bereich Food/ Non Food. Südwestlich der ehemaligen Schule ist die Freiwillige Feuerwehr ansässig. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets befinden sich neben einer Kfz-Werkstatt weitere Unternehmen (u. a. aus der Chemiebranche).

Die Bille, der Billekanal und der Bullenhuser Kanal haben heute mit Ausnahme einer Ladestelle des Landesbetriebs Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) an der südwestlichen Spitze des Plangebiets keine gewerbliche Erschließungsfunktion. Gleichwohl soll das Medium Wasserstraße für zukünftige Entwicklungen gesichert werden.

Die weitestgehend erhaltenswerten Baumbestände im Süden des Plangebiets sowie die dreiseitige Wasserlage und Nähe zum Stadtzentrum zählen zu den Qualitäten und endogenen Ressourcen (wichtige Standortfaktoren) des Plangebiets.

Der Stadtteil Rothenburgsort war bis zum zweiten Weltkrieg durch dichte Blockstrukturen mit mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt. Einen Teil des historischen Baublocks bildet die noch heute erhaltene, ehemalige Volksschule am Bullenhuser Damm. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1911 hat als eines der wenigen Gebäude im näheren Umfeld den zweiten Weltkrieg überstanden. Es wird heute in kleinen Teilen als Gedenkstätte an das dort im nationalsozialistischen Deutschland am 20. April 1945 begangene Kriegsverbrechen an 20 Kindern und 28 Erwachsene genutzt. Seit 1999 gilt die Gedenkstätte als Außenstelle der KZ-Gedenkstätte Neuengamme. Zudem wird das Schulgebäude durch eine Kindertagesstätte genutzt, der überwiegende Teil der Flächen steht jedoch leer. Die Schule selbst wird umgeben vom ehemaligen Schulhof mit Spielplatz und dem als Gedenkort angelegten Rosengarten. In den Nachkriegsjahren folgte eine Transformation der vorherrschenden Nutzungen in Rothenburgsort. Das Wohnen hat sich infolgedessen verstärkt im südlichen Bereich des Stadtteils konzentriert, das Plangebiet selbst wurde in der Folgezeit vorrangig gewerblich und industriell genutzt. Dieser Trend wurde mit den jüngsten Wohnungsbauprojekten des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung (u. a. Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 „Neues Mischquartier Billhorner Röhrendamm, Marckmannstraße, Billhorner Kanalstraße“, weitere Wohnungsbauprojekte am Billhorner Mühlenweg, Marckmannstraße und südlich Billhorner Röhrendamm) weiter gestärkt.

Beschreibung des Vorhabens

Die Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG) entwickelt als hundertprozentige Tochtergesellschaft der städtischen HafenCity Hamburg GmbH (HCH) in enger Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) den Stadt- und Landschaftsplanung und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) den Stadt- und Landschaftsplanung. Mit dem 2021 gemeinsam ausgelobten Workshopverfahren „Urbane Produktion am Billebecken“ wurde der seit mehreren Jahrzehnten städtebaulich wenig beachtete Stadtraum in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt. Die Planung ist Gegenstand der übergeordneten Entwicklung des Stadtentwicklungsraums Billebogen mit dem Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und in dem Kontext Bestandteil der Entwicklung des Hamburger Ostens.

Die Planung verfolgt eine städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung des Areals für verdichtete Strukturen der Urbanen Produktion an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und dem Industriegebiet Billbrook. Die Schaffung eines angemessenen städtebaulichen Umfelds für die denkmalgeschützte ehemalige Volksschule Bullenhuser Damm und dessen Funktion als Erinnerungsort an die dort geschehenen Verbrechen stellt ein übergeordnetes Ziel der Planung dar. Zudem sollen die Uferzonen für vor Ort bereits ansässige und zukünftig anzusiedelnde Unternehmen sowie für die Bewohnerinnen und Bewohner von Rothenburgsort und den umliegenden Stadtteilen sowie Besucherinnen und Besucher zugänglich gemacht werden.

Das prämierte städttebauliche Konzept des Büros LORENZEN MAYER Architekten gliedert das Plangebiet in drei Bebauungszonen. Während die Mitte durch die bestehende Schule und große geschlossene Baublöcke charakterisiert ist, sollen nördlich und südlich davon jeweils flexibel koppelbare Baustrukturen einen homogenen Rahmen bilden. Diese setzen sich aus einem erhöhten Sockel und darauf aufgesetzten Zeilen zusammen. An den Brückenköpfen akzentuieren insgesamt drei Hochpunkte die städtebauliche Setzung, während der Hochpunkt am Großmannplatz mit ca. 59 m über Normalhöhenull (ü NHN) den Eingang in das Quartier markieren soll, sind an der Ecke Großmannstraße/ Ausschläger Billdeich und an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets aktuell zwei Hochpunkte mit jeweils ca. 44 m ü NHN Gebäudehöhe vorgesehen. Die Baublöcke beidseitig der Schule orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der Höhe des Denkmals.

Die nördlichen Baufelder sollen durch neue Ringstraßen erschlossen werden. Die Baublöcke außerhalb der Ringstraßen sind mittig geteilt und haben eine gemeinsam genutzte, private Werksgasse. Die südlichen Baufelder werden durch private Stichstraßen erschlossen. Die Anlieferung der Baufelder erfolgt über integrierte Ladehöfe.

Das Plangebiet wird auch zukünftig vorwiegend gewerblich geprägt sein. Die städtebauliche Neuordnung soll die Ansiedlung moderner Unternehmen der Urbanen Produktion unterstützen und gleichzeitig neue Entwicklungsperspektiven für vor Ort bereits ansässige Unternehmen anbieten. Die ehemalige Schule Bullenhuser Damm wird auch zukünftig eine Gedenkstätte beheimaten und weitere noch zu definierende Nutzungen aufnehmen. Die Fläche östlich der Schule soll als Gewerbe- und Bürostandort zur Verfügung stehen. Für die Fläche westlich der Schule ist der Neubau des heute am Standort an der Marckmannstraße ansässigen Hamburger Landeslabors des Instituts für Hygiene und Umwelt (HU) avisiert. Den Kern des Neubaus, wofür ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren vorgesehen ist, sollen Labor- und Büroflächen mit hochspezialisierter technischer Ausstattung bilden. Das HU ist in drei analytisch orientierte Fachbereiche (Lebensmittelsicherheit und Zoonosen, Hygiene und Infektionsmedizin, Umweltuntersuchungen) sowie den Bereichen Steuerung und Service gegliedert. Konferenz- und Fortbildungsflächen, Kantine, Sportbereiche, ein Impfzentrum der FHH und das Museum für Hygiene und Umwelt zählen zu den ergänzenden Nutzungen.

An Teilbereichen des Billeufers sieht das freiraumplanerische Konzept im Norden Aufschüttungen vor die vorhandene Uferbefestigung vor. Damit entsteht eine für das Billebecken einmalige Situation ins Wasser abfallender Uferwiesen. Ein abschnittweiser Röhrichtsaum entlang der Uferkante soll die Wasserqualität verbessern und einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna bilden. Die Übergangszonen zwischen Wasser und Land sollen gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Die parkartigen Uferabschnitte wechseln sich mit Kaimauern und einer Treppenanlage am Wasser ab. Der konkrete Verlauf der grünen Vorschüttung, die artenschutz- und naturschutzfachlichen sowie die wasserrechtlichen Belange sind neben den Belangen der Hafenwirtschaft Gegenstand weiterer Abstimmungen mit den entsprechenden Fachressorts.

Eine Reihe von Gassen in Nord-Süd-Richtung soll das Areal vernetzen und Wegeverbindungen zum Wasser herstellen. Zentral ist hierbei die Querung vom Schulgarten zum nördlichen Billeufer, wodurch die Gedenkstätte auch freiraumplanerisch in Szene gesetzt wird. Im Westen des Plangebiets soll ein grünes Entrée den Eingang ins Quartier bilden. Dafür soll die vorhandene Grünanlage nördlich der Grünen Brücke durch ein grünes Pendant südlich der Brücke erweitert werden. An der südwestlichen Spitze des Plangebiets ist aktuell ein Löschplatz vorgesehen, um auch zukünftig eine Belieferung bzw. Ver- und Entsorgung über den Wasserweg zu gewährleisten (in der laufenden Abstimmung).

Zur Unterstützung eines lebendigen Quartiers werden an strategischen Punkten öffentliche und kulturelle Nutzungen vorgeschlagen. Diese konzentrieren sich an der Promenade, der ehemaligen Schule und am westlichen Quartierseingang.

Im Zuge der Planung sind Veränderungen der Verkehrsführung im Bereich der Straßen Ausschläger Billdeich, Bullenhuser Damm und Großmannplatz geplant. Der Ausschläger Billdeich soll zukünftig auf eine Fahrbahn ohne Mittelstreifen umgebaut werden. Die Grenzen der Grundstücke westlich des Ausschläger Billdeichs werden entsprechend angepasst. Der Straßenraum des Bullenhuser Damms wird durch Begrünung, Verbreiterung der Gehwege und die Reduzierung der straßenbegleitenden Parkstände ebenfalls städtebaulich aufgewertet. Am Großmannplatz wird zukünftig auf separat geführte Rechtsabbieger verzichtet.

Das Plangebiet weist heute eine diverse Eigentümerstruktur (siehe Anlage I) auf. Die Flächen, die sich im Besitz der BBEG befinden, können nach Erlagen des neuen Planungsrechts kurzfristig entwickelt werden. Die vollumfängliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordert aber eine Bereitschaft der heute im Plangebiet ansässigen privaten Grundeigentümer und stellt für das Plangebiet die mittel- bis langfristige Umsetzungsstrategie dar. Zur Entwicklungsperspektive der Flächen in privatem Besitz kann aktuell keine belastbare Aussage gemacht werden. Vor diesem Hintergrund wird die Planung in zwei Entwicklungsstufen gedacht. Die Phase 1 (siehe Anlage II) sieht eine Umsetzung der kurzfristig realisierbaren Flächen im Besitz der BBEG vor. Besondere Bedeutung hat hierbei die erste Realisierungsstufe im Bereich der bestehenden Schule sowie am Quartierseingang an der Grünen Brücke. In der finalen Ausbaustufe (siehe Anlage III) erhält das Areal auf der Ostseite am Ausschläger Billdeich eine neu formulierte Eingangsseite. Der zusätzliche wasserseitige Freiraum am westlichen Quartierseingang südlich der Grünen Brücke und weitere Gewerbehöfe südlich der Großmannstraße sowie nördlich der Straße Bullenhuser Damm komplettieren den städtebaulichen Entwurf in der finalen Fassung.

Zu den Entwicklungsperspektiven wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im weiteren Planungsprozess gemeinsam mit der BBEG den bisherigen Austausch mit den privaten Grundeigentümern aufgreifen und weiter intensivieren. Zudem wird es einen engen Austausch mit den weiteren wichtigen Akteuren vor Ort, wie die Vertreterinnen der Gedenkstätte oder die Vertreterinnen der Wassersportvereine geben.

Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 „Neues Gewerbe am Bullenhuser Damm/ Großmannstraße“
Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Kernnutzung verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für die ehemalige Schule selbst und die Flächen östlich, südlich und nördlich davon überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) als Art der baulichen Nutzung. Für die privaten Flächen nordwestlich der ehemaligen Schule (Flurstücke 80, 84 und 358) soll aktuell aufgrund der dort vorgenommenen Begasungsprozesse ein Industriegebiet (GI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Für das HU soll wegen der Bandbreite an unterschiedlichen Nutzungen ein Sondergebiet (SO) mit einer im weiteren Verfahren noch zu konkretisierenden Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bringt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis der zwei Funktionsplan-Entwürfe mit den unterschiedlichen Ausbaustufen auch zwei Bebauungsplan-Entwürfe ein. Der Bebauungsplan-Entwurf „Variante 1“ (siehe Anlage IV) sieht für die kurzfristig realisierbaren Flächen baukörperbezogene Baugrenzen und für die übrigen Flächen bestandsorientierte Festsetzungen vor. Dadurch würde verglichen zur finalen Ausbaustufe der Gesamtplanung eine niedrigere Bebauungsdichte unterstützt und die freiraumplanerischen Ziele – durchgängige Uferzone, grünes Entrée im westlichen Bereich des Plangebiets – planungsrechtlich nicht abgebildet werden.

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf „Variante 2“ (siehe Anlage V) wird die Planung in der finalen Ausbaustufe planungsrechtlich übersetzt. Hierfür werden die Gebäudekubaturen überwiegend durch baukörperbezogene Baugrenzen mit einem gewissen Spielraum definiert. Zur Sicherstellung der hochbaulichen Entwicklung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Gebäudehöhen und/ oder Zahl der Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und der BBEG wird die Variante 2 favorisiert.

Die bestehenden Straßenräume sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die neuen Ringstraßen für die nördlichen Baufelder und die Stichstraße im südwestlichen Bereich des Plangebiets werden als Planstraßen aufgenommen.

Die grünen Freiräume südlich der ehemaligen Schule Bullenhuser Damm, im westlichen Eingangsbereich des Quartiers und die Aufschüttungen am Ufer der Bille werden als Parkanlage (FHH) festgesetzt. Die grüne Achse zwischen der ehemaligen Schule und dem Uferbereich der Bille soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Um eine Zugänglichkeit der attraktiven Uferbereiche zu ermöglichen wird die nördliche und westliche Uferzone als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Bauflucht entlang des Uferbereichs der Bille wird für die Bauungskante entlang der nördlichen Promenade eine Baulinie festgesetzt. Die Überkragung der Promenade soll mit einer lichten Höhe von mindestens 12,5 m festgesetzt werden.

Die Bestandsbäume am Uferbereich des Billekanals werden mit der Umgrenzung der Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Die Wasserflächen und die denkmalgeschützte Schule Bullenhuser Damm werden nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Die Brücke Ausschläger Bildeich im südlichen Bereich des Plangebiets wird als erkanntes Denkmal (Einzelanlage) im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnet.

Geltendes Planungsrecht

Für die Flächen nördlich der Straße Bullenhuser Damm gilt der Baustufenplan Hamm- Marsch vom 14. Januar 1955 mit der Festsetzung Industrie (I) und für die Flächen westlich der Straße Billhorner Deich Grünfläche (Außengebiet). Außengebietsausweisungen nach Baustufenplänen wurden nicht übergeleitet und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die zentralen Flächen des Plangebiets gilt der Teilbebauungsplan TB259 vom 30. August 1960. Dieser setzt für die ehemalige Schule eine vorhandene Fläche für besondere Zwecke (Schule) fest. Die Flächen östlich und westlich der Schule wurden seinerzeit als potenzielle Erweiterungsflächen der Schule festgesetzt. Die Straße Bullenhuser Damm wird als Straßenfläche festgesetzt.

Für die Flächen südlich der Großmannstraße gelten der Bebauungsplan Rothenburgsort 4 vom 28. März 1972 und der Bebauungsplan Rothenburgsort 4 (1. Änderung) vom 16. Dezember 1980. Ersterer setzt die Baugebiete noch als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf „Desinfektionsanstalt (FHH)“ und die

umliegenden Straßenflächen als Straßenverkehrsflächen fest. Mit dem Bebauungsplan Rothenburgsort 4 (1. Änderung) wurde die Gemeinbedarfsfläche zu einem Gewerbegebiet mit der GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl 2,0 überplant.

Zur Umsetzung der aktuellen Planung ist folglich neues Planungsrecht erforderlich. Hierfür wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans verfolgt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet überwiegend als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dargestellt. Im Uferbereich zur Bille stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ und die Freiraumverbundfunktion „Landschaftsachse“ (Bille-Landschaftsachse gemäß Landschaftsmodell) dar. Das gesamte Plangebiet wird außerdem durch die milieuübergreifenden Funktionen „Entwickeln des Landschaftsbildes“ sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ als Ziele der Landschaftsplanung überlagert. Außerdem ist entlang des Ausschläger Billdeichs die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ gekennzeichnet. Das Lückenschluss- und Qualifizierungsprogramm für das Grüne Netz definiert die landschaftliche und stadträumliche Aufwertung des Billeufers zwischen Großmannstraße und Ausschläger Billdeich als prioritäre Maßnahme.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ als Visualisierung der gesamtstädtischen Freiraumstrategie „Grünes Netz“ stellt das Billeufer innerhalb des Plangebiets zudem als Teil des Hauptwegenetzes dar. Die grünen Hauptwege sollen die Nutzbarkeit des übergeordneten Grünverbundes – in Landschaftsachsen, Grünen Ringen und gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen – für Fußgänger und Radfahrer sicherstellen und als grüngeprägte durchgängige Wegeverbindungen entwickelt werden.

Die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs 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 aktuell nicht erforderlich.

Gutachten / Untersuchungen

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 in Abstimmung mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange die erforderlichen Fachgutachten seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung beauftragt und die Ergebnisse im laufenden Bebauungsplan-Prozess abgestimmt.

Petition/Beschluss:

Auf Basis der Vorlage und des Bebauungsplan-Entwurfs des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Rothenburgsort 19 „Neues Gewerbe am Bullenhuser Damm/ Großmannstraße“ gebeten.

gez. Michael Mathe

Anlagen:

- Anlage 1 Aktuelle Eigentümerstruktur
- Anlage 2 Funktionsplan-Entwurf Phase 1 (Stand: 21. März 2022)
- Anlage 3 Funktionsplan-Entwurf Phase 2 (Stand: 21. März 2022)
- Anlage 4 Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 Variante 1 (Stand: Mai 2022)
- Anlage 5 Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 Variante 2 (Stand: Mai 2022)