



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-4714
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 10.06.2024

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	18.06.2024

**Bebauungsplanentwurf Rothenburgsort 19
"Neues Gewerbe am Bullenhuser Damm / Großmannstraße"
Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Plandiskussion**

Sachverhalt:

Mit Bezugnahme auf die Drucksache des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zur Sitzung des Ausschusses Elbbrücken am 04. Mai 2022 zu wichtigen Inhalten und Eckdaten zum Bebauungsplanentwurf (Drucksache 22-2938, Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, Anlage 6) und der laufenden Berichterstattung informiert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Folgenden über den aktuellen Projektstand. Der Hauptausschuss wird hiermit um Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Plandiskussion gebeten.

1. Lage und Größe des Plangebiets, Bestandsstrukturen

Das ca. 24,4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rothenburgsort, 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 Billedeich die Plangebietsgrenze dar.

Das Plangebiet wird aktuell durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Insbesondere im Norden des Plangebiets befinden sich Lager- und Logistikflächen. Städtebaulich wird das Plangebiet insgesamt durch eine heterogene, teils diffuse und in großen Teilbereichen voluminöse ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt (siehe Anlage 5). Bis auf wenige Grünflächen und die südliche Uferstrandbegrünung ist das Plangebiet überwiegend versiegelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets steht im Kontext der übergeordneten Entwicklung des Stadtentwicklungsraums Billebogen und des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“.

Durch seine dreiseitige Wasserlage und die relative Nähe zum Stadtzentrum bietet das Plangebiet nicht nur optimale Voraussetzungen für die Schaffung eines zukunftsweisenden Produktionsstandorts, es bietet darüber hinaus auch die Chance, insgesamt einen attraktiven und weit über den Mikrostandort hinauswirkenden Stadtraum zu entwickeln. Mit der in Rede stehenden Planung wird das strategische Ziel verfolgt, den städtebaulich bislang wenig beachteten Stadtraum im Zuge der städtebaulichen und funktio-

nen Neuordnung zu einem attraktiven Arbeits- und auch Aufenthaltsstandort zu entwickeln, indem moderne gewerbliche Arbeitsräume mit flexiblen Nutzungskonzepten geschaffen und im Sinne eines modernen Gewerbestandorts neue Grün- und Freiraumqualitäten für Erholungssuchende aus dem Stadtteil erschlossen werden. Einen zentralen Inhalt der hier verfolgten Freiraumplanung stellt dabei die Uferneugestaltung dar.

Die Schaffung eines angemessenen städtebaulichen Umfelds für die denkmalgeschützte ehemalige Volksschule Bullenhuser Damm und deren Funktion als Erinnerungsort an die dort geschehenen Verbrechen seitens der Nationalsozialisten während des Dritten Reichs stellt dabei ein zentrales Ziel der Planung dar. Mit dem denkmalgeschützten Schulgebäude befindet sich im Zentrum des Plangebiets zudem ein wichtiger Identifikationsort und historischer Bezugspunkt im ansonsten kriegszerstörten Stadt- raum Rothenburgsort. Diese markante Reminiszenz an die Vorkriegszeit ist eines der wenigen Gebäude in Rothenburgsort, welches den Bombenangriff am 27./28. Juli 1943 überstanden hat.

3. Bebauungskonzept und Funktionsplanung

Die Grundlage für die städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung des gewerblichen Areals bildet der im Ergebnis des 2021 im Auftrag der BBEG, des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und der BSW durchgeführten Workshopverfahrens „Urbane Produktion am Billebecken“ prämierte Entwurf von Lorenzen Mayer Architekten. Die städtebauliche Neuordnung soll im Schwerpunkt die Ansiedlung moderner Unternehmen der urbanen Produktion unterstützen. Unter dem Begriff „Urbane Produktion“ werden verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe sowie produktionsnahe Dienstleistungen subsummiert, welche in der Regel durch einen hohen Grad an Technisierung und Akademisierung geprägt sind.

Das prämierte städtebauliche Grundkonzept ist aufgrund der Aufgabenstellung durch eine besondere Dichte geprägt, die sowohl aus der Gebäudestellung in Form von überwiegend geschlossenen Baublöcken als auch aus der jeweils angestrebten Höhe der Baukörper resultiert.

Im Norden und im Süden des Plangebiets setzen sich die Baublöcke aus einem erhöhten Sockel und darauf aufgesetzten höheren Zeilen zusammen und können unabhängig voneinander erschlossen werden. Die Sockelzonen der Baublöcke und einzelne Zeilenaufbauten haben dabei eine überwiegend konstante Gebäudehöhe. Dadurch können, in Abhängigkeit zur künftigen Nutzungsstruktur, bis zu drei Geschosse im Sockel und fünf bis sieben Geschosse in den erhöhten Zeilen ermöglicht werden. Einzelne Baufelder können dabei je nach künftiger Eigentumsstruktur und/ oder Betriebsgröße in autonom organisierte Parzellen geteilt oder auch zusammengeschaltet werden. So wird die Integration von kleineren und auch größeren Betrieben ermöglicht, indem für letztere einzelne Baufelder durch z. B. (Verbindungs-)Brücken verbunden und damit zu größeren Funktionseinheiten zusammengeschaltet werden können.

Das Zentrum des Plangebiets wird insbesondere durch das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Schule Bullenhuser Damm mit der dazugehörigen Parkanlage sowie zwei größere Baufelder westlich und östlich des Schulgebäudes geprägt. Auf dem östlichen Baufeld soll im Schwerpunkt ein neuer Bürostandort entwickelt werden. Auf dem westlichen Baufeld ist der Neubau des heute am Standort Marckmannstraße ansässigen Hamburger Landeslabors des Instituts für Hygiene und Umwelt (HU) projektiert. Für den Neubau des HU wurde von Oktober 2022 bis April 2023 seitens der Sprinkenhof GmbH ein sogenanntes Vergabeverfahren in enger Abstimmung mit der BSW, Bezirksamt Hamburg-Mitte/Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, BUKEA, BWI und BKM durchgeführt. Im Ergebnis wurde der Entwurf von Rohdecan Architekten GmbH prämiert, welcher in den aktuellen Funktionsplanentwurf übernommen wurde (siehe Anlagen 3–4). Das Nutzungskonzept des Neubaus bilden im Kern (nicht-öffentliche) Labor- und Büroflächen mit hochspezialisierter technischer Ausstattung für unterschiedliche Fachdisziplinen (Humanmedizin, Veterinärmedizin, Biologie, Chemie). Ergänzt werden diese Nutzungen u. a. durch einen Verwaltungstrakt sowie öffentliche Konferenz- und Ausbildungsflächen, Kantine, Sport-/Gesundheitsbereiche sowie eine allgemeine Impfstelle.

Das ehemalige Schulgebäude wird aktuell neben der Nutzung als Gedenkstätte durch eine Kindertagesstätte genutzt. Die Gebäuderäume stehen ansonsten überwiegend leer. Es ist vorgesehen, für das denkmalgeschützte Gebäude ein neues Nutzungskonzept zu entwickeln, welches neben dem Erhalt der Bestandsnutzungen (Gedenkstätte, Kita) eine Mischung aus Kunst/Kultur, Produktion/Gewerbe und Sozialem/Bildung vorsieht.

Eine weitere Besonderheit im Plangebiet stellt der vorgesehene langfristige Erhalt des Standortes für die beiden ansässigen Wassersportvereine im Nordwesten des Plangebiets dar. Im weiteren Planungsprozess wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und der BBEG insbesondere für die Gebäudesituation der RV Bille eine bestandsorientierte Entwicklungsperspektive verfolgt. Im Bebauungsplan wird diese planungsrechtlich entsprechend gesichert (ebenso für die SK Hansa).

Ein weiteres Ziel der Gesamtentwicklung ist es, den Flussraum Bille für die Öffentlichkeit wieder erlebbar zu machen. Mit der verfolgten städtebaulichen Neuordnung bietet sich die Chance, die Uferzonen zu öffnen und neu zu gestalten. In diesem Kontext soll im Plangebiet entlang des nördlichen Ufers eine öffentlich zugängliche Parkanlage als freiräumliches Pendant zur dichten Bebauung angelegt werden. Dafür soll das nördliche Bille-Ufer vor die vorhandene Uferbefestigung in Teilbereichen aufgeschüttet werden. Im Ergebnis soll entlang der nördlichen Uferkante ein wertvoller Erholungs- und zugleich Lebens-

raum für Flora und Fauna geschaffen werden. Der konkrete Verlauf und die Tiefe der grünen Vorschüttung, die arten- und naturschutzfachlichen sowie die wasserrechtlichen Belange sind neben den Belangen der Schiffbarkeit Gegenstand weiterer Abstimmungen mit den entsprechenden Fachressorts. Die geplante Ufervorschüttung stellt ein zentrales Ziel des freiraumplanerischen Konzepts dar.

4. Planinhalte des Bebauungsplan-Entwurfs

Da die geplante Standortentwicklung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden kann, wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zur Schaffung des neuen Planungsrechts ein neuer Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan mit Abschluss von städtebaulichen Verträgen im qualifizierten Verfahren mit formaler Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Der im Mai 2022 im Ausschuss Elbrücken vorgestellte Bebauungsplan-Entwurf des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wurde auf Basis neuer Erkenntnisse überarbeitet und zwischenzeitlich fortgeschrieben. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sind dabei aktuell folgende Baugebietsfestsetzungen vorgesehen (siehe Anlage 1):

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Kernnutzung verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für die Flächen nördlich des Bullenhuser Damms und südlich der Großmannstraße die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE). Für das HU wird wegen der Bandbreite an unterschiedlichen Nutzungen ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert sowie die zulässigen Nutzungen genau definiert.

Die ehemalige Schule selbst und die Fläche direkt östlich davon werden aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen (im Schwerpunkt Soziales, Kultur und Büro) als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Der Bereich der ansässigen Wassersportvereine wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wassersport, soziale Zwecke“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung sichert zum einen die vorhandenen Wassersportnutzungen ab. Zum anderen bietet diese Zweckbestimmung eine planungsrechtliche Flexibilität hinsichtlich ergänzender Mitnutzungen bzw. ggf. langfristig erforderlicher Nachnutzungen.

Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob die geplante Uferpromenade im Bereich der Wassersportvereine ohne Einschränkung für den Vereinsbetrieb (hier v.a. Verladen der Boote aufs Wasser, Regatten o. Ä.) grundsätzlich umsetzungsfähig und als langfristige Entwicklungsperspektive in diesem Bereich sinnvoll ist (siehe Anlage 1) oder ob der Standort der Wassersportvereine insgesamt (inklusive des Uferbereichs) planungsrechtlich den dort ansässigen Vereinen vorbehalten bleibt (siehe Anlage 2 / Planzeichnung, Variante 2). Die Variante 2 – ohne Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Bereich der Wassersportvereine – soll grundsätzlich sicherstellen, dass langfristig im Bereich der Wassersportvereine entlang des Ufers im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung der Vereinsflächen bzw. eines Neubaus für die Wassersport- und ggf. ergänzende Nutzungen eine öffentliche Durchwegung umgesetzt werden kann.

Die geplante öffentliche Promenade entlang der Bille im Norden des Plangebiets wird als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit werden zum einen die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Wasser im Zuge der baulichen Neuentwicklung der Ufergrundstücke sowie zugleich auch die wertvolle freiräumliche Qualität mit Wasserlage planungsrechtlich gesichert. Zum anderen wird dadurch gleichzeitig auch die räumliche Erschließung der geplanten Ufervorschüttung sichergestellt. Der Verlauf der Uferpromenade im Bereich der ansässigen Wassersportvereine steht aktuell noch nicht fest und kann dort grundsätzlich nur im Zuge der baulichen Umstrukturierung des Vereinsgrundstücks (siehe oben) umgesetzt werden. Deshalb wird die fußläufige Erschließung der Uferpromenade an die Straße Bullenhuser Damm im Westen durch die Festsetzung von entsprechenden Gehrechten im Bereich der angrenzenden Grundstücke gewährleistet („mit Gehrechten zu belastende Flächen“ – siehe Anlagen 1–2).

Für die privaten Flächen, welche nach heutigem Kenntnisstand längerfristig für die geplante Neuordnung nicht zur Verfügung stehen (siehe Anlagen 3 und 5), wird vorbehaltlich der weiteren Prüfung eine auf-schiebend bedingte Festsetzung auf Basis von § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist es sicherzustellen, dass die privaten Eigentümer in ihrer Grundstücksausnutzung durch das neue Planungsrecht (v. a. durch die neuen Baugrenzen) nicht eingeschränkt werden, solange die aktuelle Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübt wird. Das neue Planungsrecht gilt dann für die betroffenen Bereiche erst nach jeweiliger Betriebsaufgabe.

Die vorhandenen grünen Freiräume südlich der ehemaligen Schule Bullenhuser Damm, die beiden Grünräume im westlichen Eingangsbereich des Plangebiets sowie der geplante etwa 15 m breite Grünstreifen entlang der Planstraße B, welcher die Bestandsanlage der ehemaligen Schule an die geplante Uferpromenade mit der Vorschüttung freiraumplanerisch anbinden soll, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt.

Die wertvollen Bestandsbäume am Uferbereich des Billekanals im Süden des Plangebiets werden durch die Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gesichert (Erhaltungsgebot).

Der Bereich der geplanten Ufervorschüttung wird im Bebauungsplanentwurf als „Fläche für vorgesehene wasserwirtschaftliche Maßnahme“ unverbindlich vorgemerkt. Die inhaltliche Konkretisierung der Ufervorschüttung erfolgt parallel im weiteren Verlauf des Bebauungsplanprozesses im Rahmen der seitens der BBEG noch zu beauftragenden Objektplanung (Machtbarkeitsuntersuchung). Im Vorfeld sind noch die wesentlichen Rahmenbedingungen abschließend zu klären (Nautik, Kompensation für den Verlust von Retentionsflächen u. Ä.). Da es sich hier um eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers bzw. seines Uferbereichs und somit um den Gewässer Ausbau im Sinne von § 67 WHG handelt, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf trifft daher in diesem Bereich keine konkreten Festsetzungen in Bezug auf die Wasserflächen. Die Ufervorschüttung wird im Rahmen des anschließenden wasserrechtlichen Fachverfahrens umgesetzt.

Die Wasserflächen und die denkmalgeschützten Einzelanlagen im Plangebiet (Schulgebäude, Brücke Ausschläger Billdeich) werden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

Die in Wettbewerbsverfahren prämierte Baustruktur wird im Bebauungsplanentwurf durch enge baukörperbezogene Festsetzungen planungsrechtlich fixiert. Um sicherzustellen, dass die angestrebte städtebauliche Neuordnung realisiert werden kann, werden ergänzend zu den Grundflächenzahlen (GRZ) auch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (GH) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, GRZ, GH bzw. Geschossigkeit) wird im Bereich der denkmalgeschützten Schule Bullenhuser Damm bestandskonform festgesetzt. Für den Standort der Wassersportvereine wird bis zur weiteren Klärung der möglichen baulichen Standortentwicklung ein bestandsorientiertes Baufeld mit einer auskömmlichen GRZ festgesetzt.

5. Bebauungsplanverfahren (Rück- und Ausblick)

Der Ausschuss Elbbrücken hat in seiner Sitzung am 04. Mai 2022 auf Basis der Drucksache des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Rothenburgsort 19 einstimmig zugestimmt. Die behördliche Grobabstimmung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB einschließlich Scoping (Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) wurde am 12. Juni 2023 erfolgreich durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt wird nun die Durchführung der öffentlichen Plandiskussion im 3. Quartal 2024 (Beginn 19:30 Uhr) angestrebt. Der konkrete Termin wird zeitnah seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem zuständigen Fachausschuss noch abgestimmt.

Der Bebauungsplan wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan im vollumfänglichen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Damit werden die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben geschaffen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird mit einzelnen Vorhabenträgern städtebauliche Verträge schließen.

Petition/Beschluss:

Auf Basis dieser Drucksache und des aktuellen Bebauungsplanentwurfs des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird um Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) gebeten.

Die ÖPD soll im 3. Quartal 2024 durchgeführt werden.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird den konkreten Termin zeitnah mit dem Stadtplanungsausschuss abstimmen.

Anlagen:

- Anl. 1 Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Juni 2024 – Variante 1: Festsetzung des Flurstücks 2325 (Wassersportvereine) überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf mit planungsrechtlicher Berücksichtigung der geplanten öffentlichen Promenade entlang des Ufers
- Anl. 2 Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 19 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Juni 2024 – Variante 2: Festsetzung des Flurstücks 2325 als Fläche für Gemeinbedarf ohne planungsrechtliche Berücksichtigung der öffentlichen Uferpromenade im Bereich der Wassersportvereine
- Anl. 3 Funktionsplan-Entwurf Phase 1 (Entwicklung ohne die am Standort verbleibenden Bestandsbetriebe), Stand März 2024
- Anl. 4 Funktionsplan-Entwurf Phase 2 (Gesamtentwicklung des Plangebiets), Stand März 2024

- Anl. 5 Luftbild mit Verortung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs
- Anl. 6 Drucksache des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung für den Ausschuss Elbbrücken am 04.05.2022 – Drucksache Nr. 22-2938 (ohne Anlagen)