

## **N i e d e r s c h r i f t**

über die Öffentliche Plandiskussion  
zum Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16  
am Donnerstag, den 17. Mai 2018, 19:30 Uhr  
in der Kirche St. Thomas,  
Vierländer Damm 1, 20539 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Dr. Osterburg**, (Bündnis 90/ Die Grünen), stellvertretender Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
- **Herr Mathe**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr Humburg**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
- **Frau Singer**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung

Anwesende Ausschussmitglieder bzw. Vertreter der Bezirksfraktionen Hamburg-Mitte:

- Herr Hoitz, CDU
- Herr Schmidt, CDU
- Herr Lübke, SPD
- Herr Regh, SPD
- Herr Oppermann, SPD
- Frau Schwalke, DIE LINKE
- Herr Thürnagel, Piraten

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Beginn: 19:30 Uhr

**Herr Dr. Osterburg** begrüßt die Anwesenden, stellt die Anwesenden auf dem Podium vor und eröffnet um 19:30 Uhr die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) zum Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16. Er informiert das Plenum darüber, dass zu der Veranstaltung ein Protokoll angefertigt werde. Die ÖPD selbst werde dann im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses (*Anm.: mittlerweile in Stadtentwicklungsausschuss Ost umbenannt*) ausgewertet. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung werden anschließend seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in das Bebauungsplanverfahren

eingebunden. Anlass der Veranstaltung sei die frühzeitige Information und Diskussion über die Inhalte des Bebauungsplans. **Herr Dr. Osterburg** weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Rothenburgsort 16 als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werde. Die ÖPD stelle einen Verfahrensschritt gemäß § 3 BauGB dar und sei im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Bezirk Hamburg-Mitte nutze aber gerne die Gelegenheit, um die interessierten Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Projekt- und Verfahrensstand des Bebauungsplanverfahrens Rothenburgsort 16 frühzeitig zu informieren.

Anschließend übergibt er das Wort an **Herrn Mathe**, den Leiter des Fachamtes Stadtplanung und Landschaftsplanung.

**Herr Mathe** begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und zeigt sich erfreut über die hohe Resonanz zu der heutigen ÖPD. Er verweist auf den Informationsflyer seines Fachamtes und die aufgehängten Pläne.

**Herr Mathe** gibt zunächst einen kurzen Überblick über den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung. Er werde heute Abend den aktuellen Projekt- und Planungsstand zum Plangebiet vorstellen und gerne auf Nachfrage weiter erläutern. In der anschließenden Erörterung können dann die Hinweise und die Anregungen der Anwesenden vorgetragen und diskutiert werden. Bevor **Herr Mathe** mit der Vorstellung des Vorhabens beginnt, erfragt er mittels eines Soziogramms Informationen zu Wohnort und Intention des Besuches der Veranstaltung bei den Anwesenden. Er stellt fest, dass der überwiegende Anteil der Anwesenden aus Rothenburgsort stamme. Neben Anwohnern und Vertretern der Bezirksfraktionen seien auch ortsansässige Gewerbetreibende anwesend.

**Herr Mathe** begrüßt anschließend die anwesenden Vorhabenträger und beginnt seinen Vortrag anhand einer Power-Point-Präsentation (*Anm.: Diese wurde zwischenzeitlich auf der Internetseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung unter <http://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/10988874/rothenburgsort-16-oepd/> eingestellt*). Er geht zunächst auf die Lage des Plangebiets ein und ordnet das Gesamtvorhaben in das städtebauliche Umfeld ein. Prägend für die Bestandssituation seien vor allem die dominierenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in dessen direkter Nachbarschaft, die sozialen Nutzungen östlich des Plangebiets sowie vereinzelt die Wohnnutzungen in östlicher, südlicher und westlicher Nachbarschaft. **Herr Mathe** verortet den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets, welcher im Norden durch Gleisanlagen, im Osten durch den Billhorner Deich, die Köhnestraße und die Schule Marckmannstraße sowie im Süden durch den Billhorner Röhrendamm begrenzt wird. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze westlich des bestehenden Discounter-Grundstücks, östlich des achtgeschossigen SAGA-Wohngebäudes sowie westlich der Feuerwehrröhre. Das Plangebiet ist insgesamt knapp 5 ha groß. Er betont, dass bereits vor dem Bebauungsplanverfahren das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit der Wirtschaftsbehörde, der Handwerkskammer, den Vorhabenträgern und der Politik die Rahmenbedingungen und die zentralen Ziele für diese komplexe und anspruchsvolle Standortplanung intensiv erläutert habe, um vor dem Hintergrund der heterogenen Nutzungsstruktur die geplanten neuen Wohn- und Gewerbenutzungen in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren und zugleich die Gewerbeflächenentwicklung unter Würdigung der betrieblichen Erfordernisse des Bestandsgebietes angemessen zu berücksichtigen. Anhand mehrerer Grafiken und Fotos verdeutlicht **Herr Mathe** die derzeitige Situation und erläutert die daraus resultierenden funktionalen und städtebaulichen Defizite im Bestand.

Im Anschluss geht **Herr Mathe** kurz auf wichtige zurückliegende Entwicklungen ein. Der Wohnstadtteil südlich der Bahngleise wurde 1997 als Stadtentwicklungsgebiet (Soziale Stadt) und von 2008 bis 2016 in die RISE-Nachsorge aufgenommen. In diesem Zeitraum konnten wichtige Projekte und Maßnahmen erfolgreich zur Stabilisierung und Stärkung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil umgesetzt werden (bspw. Rothenburgsorter Marktplatz, umfängliche Modernisierungs- und Neubauvorhaben). An diese Zielsetzungen wurde mit der Aufnahme als Pilotgebiet für das sog. „Bündnis für die Quartier“ aufgesetzt. 2015 zeigte eine Standortanalyse den Bereich zwischen Marckmannstraße und Bahngleisen als Potenzialfläche für Wohnungsbau auf. Vor diesem Hintergrund wurde 2016/2017 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil für das Areal zwischen Marckmannstraße und Billhorner Kanalstraße durchgeführt. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess der Funktionsplan als Basis für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

**Herr Mathe** betont, dass durch die städtebauliche Neuordnung auf diesem Areal ein neues zukunftsfähiges attraktives Nutzungsgemischtes Quartier entstehen solle, in welchem sich durch die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe keine unverträglichen Gemengelagen bilden dürfen, sondern diese miteinander funktionieren müssen. Anschließend verortet er anhand einer Graphik die einzelnen Vorhaben im Plangebiet und gibt einen kurzen Überblick über die derzeit geplanten Mengengerüste in diesen Bauabschnitten. **Herr Mathe** erläutert, dass der Schwerpunkt der Gesamtentwicklung im Plangebiet räumlich nördlich der Marckmannstraße liegt. Hier werde nördlich der Billhorner Kanalstraße das Konzept des studentisch geprägten Wohnens mit der Bezeichnung „Fine Arts Campus Hamburg“ (FACH) realisiert. Dieser Neubaukörper, außerhalb des Wettbewerbs seinerzeit projektiert, sei als Lärm- und Schallschutzriegel für das neue Wohnen im Süden zwingende Voraussetzung. Den räumlichen Schwerpunkt bildet das heute überwiegend gewerblich genutzte Areal zwischen Billhorner Kanalstraße und Marckmannstraße, das weitestgehend im Rahmen von Rückbau neu geordnet und über zwei differenzierte Baublöcke mit geschützten Grün- und Freiräumen einer zentralen nord-süd verlaufenden Wegeachse und weiteren Anschlüssen an das städtebauliche Umfeld entwickelt werden soll. Südlich der Marckmannstraße solle ebenfalls neues Wohnen als Blockrandbebauung durch Konversion und Bestandsnachverdichtung der Discounter- und Kirchengrundstücke entstehen.

Anhand von Lageplänen, Schnitten und Renderings erklärt **Herr Mathe** im Weiteren ausführlich das städtebauliche Konzept und geht auf die einzelnen Baufelder ein. In mehreren Abstimmungsgesprächen habe man mit den Vorhabenträgern, den Planungsbetroffenen und den relevanten Fachbehörden kontinuierlich die Planung städtebaulich und funktional bis heute weiterqualifizieren können. Mit diesen Überarbeitungen sei dann vom Stadtplanungsausschuss der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst worden. Weitere wichtige Anpassungen bzgl. der Höhenentwicklung, Dimensionierung einzelner Baukörper sowie zur Einhaltung der Abstandsflächen seien nach der GrobAbstimmung gefolgt. So konnten im Vergleich zum Stand des Wettbewerbs zusätzliche 100 Wohneinheiten unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualität geschaffen werden. Auf Basis des aktuellen Funktionsplan-Entwurfs seien in den bis zu siebengeschossigen Gebäuden (inklusive Staffelgeschossen) mind. ca. 4.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für das Gewerbe und ca. 485 Wohneinheiten projektiert. Im nördlich der Billhorner Kanalstraße gelegenen Baukörper sollen bis zu 500 Mikroapartments und neben der Sicherung der beiden Gewerbestandorte in der Marckmannstraße neue

gewerbliche Angebote in Erdgeschosszonen entstehen. Zudem werde die Freiwillige Feuerwehr im östlichen Gebäudekörper integriert. Über der Feuerwehrrache sollen in diesem Gebäudebereich soziale Einrichtungen untergebracht werden. Im südlichen Plangebiet am Billhorner Röhrendamm solle der ursprüngliche Blockrand (vor den Kriegszerstörungen) unter Würdigung des Baumbestandes wiederhergestellt werden. Hierzu führe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung intensive Gespräche mit den beiden Eigentümern, die ihre Planungen nun gemeinsam aufeinander abgestimmt vorantreiben wollen: die Discountererweiterung und Wohnbebauung sei fünfgeschossig mit Staffelgeschoss geplant. Da nutzungsbedingt geringe Freiflächen zur Verfügung stünden, würden auf der eingeschossigen Discounter-Dachfläche begrünte Anwohnerfreiräume für ca. 95 Wohneinheiten hergestellt. Die Be- und Entladezone des Discounter-Marktes werde eingehaust.

**Herr Mathe** erläutert, dass südlich der Billhorner Kanalstraße im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets etwa 1/3 der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzungen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau im 1. und 2. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindung hergestellt würden. Da die nicht überbauten Freiflächen knapp und somit wertvoll seien, werde der ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen verortet. Für den zentralen Bereich sollen 240 bis 270 unterirdische Stellplätze, davon ca. 100 für die gewerblichen Nutzungen sowie ca. 110 Stellplätze im Bereich Billhorner Röhrendamm geschaffen werden. Bei letzterem erfolgen derzeit Abstimmungen, um den Anteil der ebenerdigen Stellplätze weiter zu reduzieren und dementsprechend den Anteil an Tiefgaragenstellplätzen zu erhöhen. Für den Lärmschutzriegel nördlich der Billhorner Kanalstraße werden ca. 33 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen oberirdisch realisiert werden können. Zur Qualifizierung des zentralen Quartiers werde eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung planungsrechtlich gesichert, während wie bereits ausgeführt für die Anwohnerinnen und Anwohner auch eine Ost-West-Querung möglich sei.

Im Anschluss geht **Herr Mathe** auf die aktuelle Nahversorgungssituation in Rothenburgsort ein. Er hält fest, dass die Erweiterung des Discounters den Zielvorgaben des Bezirklichen Nahversorgungskonzepts entspreche.

**Herr Mathe** stellt im Weiteren den Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 für das Plangebiet vor. Er erläutert, dass zur Umsetzung der projektierten Nutzungen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich sei. Die Planungen entsprächen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm, sodass diese nicht fortgeschrieben werden müssten. Der neue Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 setze vor dem Hintergrund der verfolgten städtebaulichen Neuordnung für weite Bereiche Urbanes Gebiet, für die zwei bestehenden Betriebsstandorte Gewerbegebiet, für die Flächen südlich der Marckmannstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ und eine Fläche für Gemeinbedarf für die St. Erich-Kirche fest. Letztere Festsetzung stehe derzeit zur Disposition. Um eine flexible Nachnutzung des denkmalgeschützten Kirchengebäudes zu ermöglichen, soll dieses Grundstück ggf. im weiteren Verfahren als eine andere Gebietskategorie entsprechend der seitens der Kirchengemeinde anvisierten Nutzungsoption (z.B. als Urbanes Gebiet) festgesetzt werden.

Anhand des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs erläutert **Herr Mathe**, wie das städtebauliche Gesamtkonzept in das Planrecht übersetzt werden soll. Die Baugrenzen orientieren sich

hierbei als Baukörperfestsetzungen an der Funktionsplanung. Die Festlegung der baulichen Höhenentwicklung soll durch eine Festsetzung der entsprechenden Gebäudehöhen für einzelne Baufelder über Normalhöhennull (NHN) und der Geschossigkeit erfolgen. Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus werde die Umsetzung der Planung in ihren Details – so z.B. den Herstellungsfristen, den Nutzungsbausteinen, der hochwertigen Gestaltung der Fassaden, Grün- und Freiraumplanung etc. - zusätzlich durch städtebauliche Verträge zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und den Vorhabenträgern gesichert.

Im Anschluss informiert **Herr Mathe** über die bereits erfolgten und die anstehenden Verfahrensschritte im Planungsprozess. Abschließend stellt er die aktuelle Gutachtenlage vor und geht kurz auf die zentralen Ergebnisse und offene Klärungsbedarfe ein.

**Herr Dr. Osterburg** bedankt sich bei Herrn Mathe für den Vortrag und eröffnet die Diskussionsrunde.

**Ein Gewerbetreibender** möchte wissen, ob derzeit irgendwelche Klagen gegen die Vorhaben bzw. den Bebauungsplan zu erwarten seien, mit welchen sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auseinandersetzen müsse.

*Herr Mathe erklärt, dass mögliche Klagen nicht erkennbar seien. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe mit Planungsbetroffenen tlw. mehrfach frühzeitig intensive Gespräche geführt. Es gebe eine grundsätzlich positive Bewertung und Zustimmung zum Bebauungs- und Neuordnungskonzept. Zudem wurde ein planungsrechtlicher Rahmen erarbeitet, welcher höhere bauliche Entwicklungsoptionen auch für die im Plangebiet vorhandenen Gewerbestandorte bietet. Insgesamt seien die unterschiedlichen Belange sorgfältig abgewogen und in die Gesamtplanung integriert worden.*

**Der Gewerbetreibende** fragt nach, ob bspw. geschützte Tierarten im Plangebiet bekannt seien.

*Herr Mathe erläutert, dass derzeit keine Konflikte hinsichtlich Flora und Fauna bekannt seien. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung müsse zur Sicherstellung noch im Planverfahren erfolgen.*

**Ein Anwohner** erkundigt sich, weshalb an das Discounter-Grundstück angrenzende Grundstücke, konkret die Grundstücke Marckmannstraße 30 bis 38, nicht mit in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Als Grundstückseigentümer sehe er hier auch Entwicklungsmöglichkeiten.

*Herr Mathe erklärt, dass die Planungen aufgrund der vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Kommunalpolitik verfolgten Zielsetzung zur Entwicklung von neuem Wohnen und den diesbezüglichen Investitionsabsichten eines Vorhabenträgers begonnen worden seien. Da von bezirklicher Seite auch die Stärkung des Gewerbes bei gleichzeitiger Auflösung von Immissionskonflikten angestrebt worden sei, seien die nordöstlichen Speditionsflächen als direkter Nachbar mit einbezogen worden. Dies sei auch für den Abwägungsprozess erforderlich, um eine verträgliche Nachbarschaft planungsrechtlich aber auch funktional*

sicherzustellen. Die beiden konkreten Wohnungsneubauvorhaben südlich der Marckmannstraße wurden im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bereits im Vorfeld diskutiert und seien inkludiert worden, da auch hier für die Umsetzung ein neues Planungsrecht erforderlich wäre. Auch eine westliche Erweiterung des Plangebiets sei geprüft worden. Das dort lokalisierte Gewerbe sei als grundsätzlich verträglich und tragfähig bewertet worden. Außerdem wären Flächen von verschiedenen Grundeigentümern betroffen gewesen, deren Interessenslagen im Vorfeld in komplexen und langwierigen Abstimmungsgesprächen hätten geklärt werden müssen. Dies würde das Ziel des Bebauungsplan-Entwurfs mit konkretem Vorhabenbezug - nämlich mittelfristig die in Rede stehende städtebauliche Neuordnung mit Schwerpunkt Wohnen durchzuführen - zeitlich erheblich verzögern.

**Ein Bewohner** des SAGA-Gebäudes spricht die verkehrliche Situation in Rothenburgsort an. Er prognostiziert für die geplanten ca. 580 Wohnungen sowie ca. 500 Appartements 700 Kfz, welche laut Planungsstand in zwei Tiefgaragen untergebracht werden sollen und wo zusätzliche Stellplatzbedarfe auch noch für die gewerblichen Nutzungen vorzuhalten seien. Er schlussfolgert, dass die derzeit projektierte Tiefgaragenkapazität für den realen Stellplatzbedarf nicht ausreichen werde. Des Weiteren erkundigt sich der Bewohner, ob der Ausbau des ÖPNV, bspw. eine höhere Taktung oder der Einsatz größerer Busse, geplant sei, da dieser bereits jetzt überlastet sei.

**Herr Dr. Osterburg** weist darauf hin, dass derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie von Herrn Mathe ausgeführt eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt werde. Wenn Konflikte aufgezeigt würden, seien entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Von den Grünen werde ein Ausbau der Buslinien angestrebt.

**Herr Mathe** erklärt, dass der Einsatz von Gelenkbussen aufgrund der Straßenquerschnitte nicht überall möglich sei. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung solle das erwartete Aufkommen der Neuverkehre berechnet sowie die diesbezügliche Leistungsfähigkeit der bestehenden bzw. konfligierenden Knotenpunkte sowie sonstiger Straßenverkehrsanlagen ermittelt werden. Er weist daraufhin, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren u.a. auch der HVV als Träger öffentlicher Belange beteiligt werde.

**Eine Anwohnerin** bittet darum, die Ausführungen zum ruhenden Verkehr zu detaillieren.

**Herr Mathe** konkretisiert, dass er die Prognose von 700 privaten Kfz nicht bestätigen könne. Erfahrungswerte würden zeigen, dass Studierende bzw. Auszubildende zumeist keine eigenen Pkw besäßen. Er bestätigt, dass die geplanten Tiefgaragen neben den Bewohnerstellplätzen auch die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen aufnehmen müssen. Die erforderliche Stellplatzmindestanzahl sei gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften herzustellen. Für Wohnnutzungen bestehe jedoch keine Stellplatzverpflichtung mehr. Die erforderliche Kapazität der Tiefgarage sei im weiteren Planungsprozess noch zu qualifizieren. Eine abschließende Prüfung erfolge im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. In der verkehrstechnischen Untersuchung würden die Planungen anhand von Modellen berechnet und eine entsprechende Organisation des Verkehrs aufgezeigt. Besucherstellplätze seien im öffentlichen Straßenraum mit entsprechend qualitativer Gestaltung und Begrünung geplant.

**Ein Anwohner** führt an, dass er die Organisation des ruhenden Verkehrs ebenfalls kritisch sehe, da der Druck auf die Parkplätze im öffentlichen Raum weiter zunehmen werde. Der Anwohner ergänzt, dass er sich auch einen Einbezug der westlich des Discounters liegenden Grundstücke (Tankstelle etc.) wünsche, da er eine Entwicklung dieser Bereiche als sinnvoll und notwendig erachte. Zudem erkundigt er sich, inwieweit Fußgänger und Radfahrer v.a. im Bereich des Discounter-Grundstücks berücksichtigt würden. Außerdem sei ein Durchstich zu den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofs seiner Meinung nach nur Wunschdenken und nicht finanzierbar. In diesem Kontext erkundigt sich der Anwohner nach dem aktuellen Planungsstand dieser Verbindung.

*Herr Mathe kann die Fragen gut nachvollziehen. Da sich ein Stadtteil in der Regel langfristig weiterentwickle und dabei kontinuierlich Veränderungsprozessen ausgesetzt sei, werde mit diesem Bebauungsplanverfahren die Entwicklung und Steuerung für einen mittelfristigen Realisierungshorizont verfolgt. Der räumliche Geltungsbereich sei in dieser Abgrenzung bewusst gewählt worden, um die Planungsprozesse kurz zu halten und eine zügige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen. Die Grundstücke westlich des Discounters können aufgrund der heutigen Realnutzungen und Eigentümerinteressen nicht ohne weiteres überplant werden. Die bestehenden Nutzungsstrukturen seien stabil, Absichten zur Standortverlagerung bzw. Aufgabe seien nicht bekannt. Herr Mathe erklärt, dass im Quartier auch Fahrradabstellanlagen herzustellen seien. Diese seien einerseits innerhalb der Gebäude, aber auch ebenerdig und in die Freiräume integriert vorgesehen. Zudem sei die Verbindung zum Huckepackbahnhof zentraler Bestandteil des Alster-Bille-Elbe-Grünzugs. Die Realisierung sei eine Forderung aus Kommunalpolitik und seitens des Bezirksamtes und bedeutender Bestandteil der lokalen und übergeordneten Planungen.*

**Ein Anwohner** erkundigt sich nach der Fertigstellung der Bauvorhaben.

*Herr Mathe* erläutert, dass der Bebauungsplan zügig vorangetrieben werde und beim weitgehend konfliktfreien Verlauf die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB noch im Jahr 2019 erreicht werden könne. Ab diesem Zeitpunkt sind Bauanträge genehmigungsfähig, sodass 2020 mit ersten Hochbaumaßnahmen begonnen werden könne. Herr Mathe geht von einer Mindestbauzeit von drei bis vier Jahren aus, sodass 2024 ein Großteil der Hochbauten realisiert sein könne.

**Frau Beyerlein (Bezirksfraktion SPD)** erkundigt sich nach den angestrebten Gewerbenutzungen bzw. potentiellen Mietern im östlichen Schenkel des Gewerbehofs. Sie fragt, ob die gewerblichen Nutzungen den Anwohnern dienlich seien (bspw. Bäcker) oder quartiersunspezifische Nutzungen angestrebt würden. Letztere würden im Norden auf dem Huckepackbahnhof gezielt umworben. Bezüglich eines Mobilitätskonzepts erkundigt sie sich, ob Angebote für Car-Sharing in den Planungen berücksichtigt würden. Hinsichtlich der Grünflächengestaltung spräche sie sich für eine naturnahe Gestaltung aus, da bspw. Rasenflächen und Hainbuchenhecken aus ihrer Sicht wenig ökologisch seien. Bzgl. der Hochbauplanungen des Discounters weist sie darauf hin, dass die Abstandsflächen zum Billhorner Röhrendamm zur Vermüllung einladen würden und sinnvoller dem rückwärtigen Bereich als Freiraum zugeordnet werden könnten. Zudem missfalle ihr der hochbauliche Rücksprung auf dem südlichen Kirchengrundstück, da sie sich eine klare Raumkante zur Straße wünsche. Die vorhandenen Bäume seien ihres Erachtens zum Großteil nicht erhaltenswert und die gewonnene Fläche könnte im rückwärtigen Grundstücksbereich den

Bewohnern wiederum als qualifizierter Freiraum dienen. Darüber hinaus regt Frau Beyerlein an, einen für Rothenburgsort charakteristischen Alleestreifen im Billhorner Röhrendamm herzustellen.

**Herr Mathe** erklärt, dass auf den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofs bekanntermaßen die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Unternehmen in den Bereichen Entwicklung und Forschung angestrebt würden. Im Bebauungsplangebiet würden hingegen wohnverträgliche kleinteiligere Gewerbenutzungen verfolgt, wozu auch Handwerksbetriebe zählen. Auch die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel (Bäcker, Läden), Café und Dienstleistern in den Erdgeschosszonen wie bspw. in der Billhorner Kanalstraße und im Bereich der Nord-Süd-Achse bzw. des projektierten sog. Quartiersweges sei ein Entwicklungsziel.

**Herr Mathe** bestätigt, dass Car-Sharing-Angebote ein wichtiger Bestandteil der Mobilität seien und im neuen Mobilitätskonzept berücksichtigt werden können. Hinsichtlich der Bauflucht am Billhorner Röhrendamm erläutert **Herr Mathe**, dass diese Überlegung bereits mehrfach eingehend diskutiert und fachlich geprüft wurde. Die vorhandene Lindenreihe (alles großkronige Bäume) sei hochvital und erhaltenswert. Die Lindenreihe erstrecke sich bis zur südöstlichen Straßenkreuzung und setze sich über die Kreuzung hinaus weiter in Richtung Osten fort. Deshalb stellen die Linden eine hohe ökologische Qualität dar und seien für das Stadt- und Landschaftsbild bedeutsam.

**Herr Dr. Osterburg** ergänzt, dass es ein modernes Mobilitätskonzept geben werde, welches auch Angebote für Car-Sharing, Fahrräder und Lastenräder vorsehe. So könne ein Beitrag zur Verringerung und Vermeidung von Kfz-Verkehr geleistet werden. Zudem sei es nicht möglich, die zukünftigen Bedarfe an Stellplätzen exakt zu ermitteln. Da die Kosten zur Herstellung von Stellplätzen auch auf die Miete übertragen werden, verfolge der Bezirk bei der Herrichtung von Stellplätzen einen für alle Beteiligten verträglichen Mittelweg.

**Frau Schwalke (Bezirksfraktion DIE LINKE)** weist darauf hin, dass das Unternehmen „car to go“ als Anbieter von Car-Sharing-Angeboten das Plangebiet nicht bediene. Deshalb erkundigt sie sich, ob entsprechende Anbieter in die Planung einbezogen würden.

**Herr Mathe** antwortet, dass dieser Hinweis an das Fachamt Management des öffentlichen Raums weitergegeben wird und zu prüfen wäre.

**Herr Dr. Osterburg** ergänzt, dass Car-Sharing in möglichst vielen Stadtteilen angeboten werden solle. Für die Anbieter seien aber gewisse Bedarfe eine wirtschaftliche Voraussetzung.

**Eine Anwohnerin** möchte wissen, ob aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens Lärmmaßnahmen am Billhorner Röhrendamm geplant seien.

**Herr Mathe** erklärt, dass die mit der Neubauplanung zu Grunde liegende Baukörperstellung grundsätzlich einen Lärm- und Schalleintrag in die rückwärtigen Grundstücksbereiche reduziere. Bei der Baukörperentwicklung werde auf Anforderungen und entsprechende Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geachtet. Eine lärmtechnische Untersuchung werde im weiteren Verfahren erarbeitet.

**Eine Anwohnerin** erkundigt sich nach der lärmschützenden Bebauung an den Bahngleisen. Sie fragt, ob diese ausreichend dimensioniert sei. Zudem weist Sie auf die ihrer Meinung nach geringen Abstände zwischen den Kammzinken hin.

*Herr Mathe* erläutert, dass dieses Gebäude aufgrund der Lage sowie seiner abschirmenden Funktion bautechnisch und -statisch hochanspruchsvoll sei. Entsprechende Lärmschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen seien hier zu gewährleisten. Der Abstand zwischen den Zinken betrage zwölf Meter, sodass ein ausreichender Sozialabstand gewahrt sei. Es sei zutreffend, dass es sich hier um eine kompakte Bebauung handele, die zugleich als Lärmriegel für den südlich projektierten Wohnungsbau eine wichtige Funktion einnehmen werde.

*Herr Dr. Osterburg* ergänzt, dass keine separate Lärmschutzwand gebaut werde, sondern die nördliche Fassade des Gebäudes den Lärmschutz gewährleiste.

**Eine Anwohnerin** erkundigt sich nach dem geplanten Wohnungsmix sowie der Anzahl der Eigentumswohnungen.

**Ein Anwohner** möchte wissen, welche Mietpreise für den Wohnungsbau angesetzt werden und ob neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbau generell bezahlbarer Wohnraum entstehe.

*Herr Mathe* informiert, dass die heutigen drei Vorhabenträger hierzu unterschiedliche Planungen verfolgen. Die Kirche biete als Bestandhalter neben den seitens des Bezirks vorgegebenen 30 % an Wohneinheiten mit den im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau festgelegten Mietkonditionen auch Mitgliedern bezahlbare Mietwohnungen an. Über dem Discounter seien seitens der Bauherren ebenfalls Mietwohnungen geplant, davon seien gemäß der bezirklichen Vorgaben mind. 30 % als öffentlich gefördert mit entsprechender Mietpreisbindung vorgesehen. Nördlich der Marckmannstraße seien neben den öffentlich geförderten Mietwohnungen auch freifinanzierte Mietwohnungen geplant. Die Mikroapartments selbst seien freifinanziert. Ein Bauherrenvertreter ergänzt, dass anteilig auch Eigentumswohnungen zwischen Marckmannstraße und Billhorner Kanalstraße vorgesehen seien.

*Herr Mathe* erklärt, dass kleine, mittlere und größere Wohnungen vorgesehen seien, um einen breiten Wohnungsmix zu schaffen und einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Die SAGA Unternehmensgruppe und Wohnungsbaugenossenschaften bieten bereits in Rothenburgsort bezahlbaren Wohnraum an.

*Herr Dr. Osterburg* ergänzt, dass die SAGA Unternehmensgruppe im mittleren Segment weitere Wohnungen in Rothenburgsort plane.

**Eine Anwohnerin** erkundigt sich nach einer konkreteren Anzahl von geplanten Eigentumswohnungen.

*Herr Dr. Osterburg* und *Herr Mathe* erklären, dass zum derzeitigen Planungsstand hierzu keine exakte Aussage getroffen werden könne.

**Ein Anwohner** fragt, ob neben den vorgestellten Planungen weitere Maßnahmen zur Aufwertung von Rothenburgsort geplant seien.

**Herr Dr. Osterburg** wiederholt, dass die heutige Veranstaltung zur Vorstellung der Planungen im Bebauungsplangebiet Rothenbursort 16 diene.

**Herr Mathe** weist auf Entwicklungen in der Nachbarschaft hin. Es sei nicht gelungen, eine weiterführende Schule in Rothenburgsort zu verorten, da die prognostizierten Schülerzahlen zu gering seien. Die vorhandenen zwei Schulstandorte sollen gehalten und weiter ertüchtigt werden. Im Weiteren verweist er auf laufende Wohnungsneubauplanungen und auf die Planung für die Westkante von Rothenburgsort im Zuge der Änderungen der Verkehrsinfrastruktur.

**Ein Anwohner** erkundigt sich zum Thema Nachhaltigkeit. Er möchte wissen, ob Dachbegrünungen vorgesehen und bspw. Null-Energie-Häuser mit den Planungen umsetzbar seien. Zudem fragt er, wo die Tiefgarageneinfahrt des Discounters liege und wie die Nahversorgung während der Bauphase gesichert werde.

**Herr Mathe** erläutert, dass die Tiefgarage des Discounters vom Billhorner Röhrendamm erreichbar sein werde sowie zwei Gebäudedurchfahrten für Kunden und Feuerwehr geplant seien. Alle Dächer sollen begrünt werden. Das Dach des Aldi-Gebäudes soll intensiv begrünt werden und möglichst den Bewohnern als Freifläche zur Verfügung stehen.

**Der Anwohner** fragt nach, ob Anlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen geplant seien.

**Herr Mathe** erläutert, dass auf den Dächern entsprechende Anlagen möglich seien. Im weiteren Verfahren müsse geprüft werden, welche Flächen für die Bewohner nutzbar seien, welche begrünt und welche zu Gunsten von technischen Anlagen bereitgehalten werden sollten.

**Herr Dr. Osterburg** ergänzt, dass Dachbegrünungen und technische Anlagen sinnvoll miteinander kombiniert werden könnten.

**Ein Anwohner** fragt, ob es sinnvoll sei, die Feuerwehr in den Neubau zu integrieren, da sich hieraus Lärmkonflikte ergeben könnten.

**Herr Mathe** weist darauf hin, dass die Feuerwehr zentrale Standorte benötige, um ihrer Aufgabe nachzukommen. Der bereits vorhandene Standort der Freiwilligen Feuerwehr werde in das Bebauungskonzept integriert. Da bekanntermaßen sehr wenige Flächen für eine Verlagerung zur Verfügung stünden, sei kreativ mit dieser Thematik umzugehen. Der Hinweis werde aufgenommen und in den weiteren Planungen und der lärmtechnischen Untersuchung geprüft.

**Ein Anwohner** erkundigt sich, ob die Bebauung am Billhorner Röhrendamm entsprechend der Renderings realisiert werden soll.

**Herr Mathe** erinnert daran, dass Rothenburgsort im zweiten Weltkrieg selbst stark zerstört wurde. Der Wiederaufbau sei den damaligen Leitbildern und finanziellen Möglichkeiten gefolgt, sodass die Nachkriegsbauten im heutigen Verständnis eher geringe Qualitäten aufweisen würden. Die Renderings zeigen erste Entwürfe, wie die neue Fassadenlandschaft hinsichtlich Materialität und Gestaltung aussehen könnte. Dadurch werde verdeutlicht, dass in Rothenburgsort an solchen zentralen Lagen

*ganz bewusst eine höherwertige Architektur verfolgt werde. **Herr Mathe** verweist auf die frühere Boulevardsituation mit ihrer gründerzeitlichen Blockrandbebauung.*

**Herr Dr. Osterburg** dankt für die Anregungen und verweist auf das weitere Verfahren und darauf, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auch weiterhin für Fragen zur Verfügung stehe. Außerdem macht er noch einmal auf die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen abzugeben, aufmerksam.

**Herr Mathe** erklärt, dass im öffentlichen Teil des Stadtplanungsausschusses auch weiterhin eine laufende Berichterstattung zum Bebauungsplanverfahren stattfinden werde.

**Herr Dr. Osterburg** schließt die Diskussionsveranstaltung um 21:30 Uhr.

Für das Protokoll

Büro Evers & Küssner

Anna Singer  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

### **Nachtrag**

Nach der Veranstaltung sind an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zum Thema ÖPNV und Stellplätze weitere Hinweise der Bügerrinnen und Bürger eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kapazität des vorhandenen ÖPNV-Netzes bereits jetzt überlastet ist und für neue Bürger – ohne Ausbau (z.B. Verbesserung der Taktung und Einsatz größerer Busse) – nicht ausreichen wird. Des Weiteren wird auf die bereits jetzt vorhandene Stellplatzproblematik am Standort hingewiesen und der Wegfall der SAGA-Garagen kritisiert.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der HVV wird im nächsten Verfahrensschritt als Träger öffentlicher Belange regelhaft beteiligt und um die Prüfung der Vorhaben auf seine Belange gebeten.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nachzuweisen bzw. herzustellen. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens.