



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-2103
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 02.07.2021

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	06.07.2021

Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 - Neues Mischquartier Billhorner Röhrendamm / Marckmannstraße / Billhorner Kanalstraße - Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf, Feststellung der Vorwegenehmigungsreife nach § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat den Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 vom 25. Mai bis einschließlich 25. Juni 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung sind beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung **keine Stellungnahmen** eingegangen, so dass der Bebauungsplan-Entwurf in seiner Auslegung beschlossen werden kann. Auf die Durchführung des Arbeitskreises II kann verzichtet werden.

Zur Information werden die Planzeichnung, der Verordnungstext und die Funktionspläne jeweils in der abgestimmten Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung als Anlagen beigefügt. Im Übrigen wird auf die Berichterstattungen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in den zurückliegenden Sitzungen des Stadtplanungsausschusses verwiesen.

1. Rückblick

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rothenburgsort unmittelbar südlich der Bahngleise. Es hat eine Größe von rd. 5,65 ha und umfasst neben der öffentlichen Grünanlage mit einem Kinderspielplatz, St.-Erich-Kirche und Teilen der angrenzenden Straßen überwiegend gewerblich genutzten Gebäudebestand. Durch seine bisherige Nutzung als überwiegend Gewerbestandort ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Die Flächen nördlich der Billhorner Kanalstraße werden durch zwei große (Lager-)Hallen, ein gewerbliches Verwaltungsgebäude sowie eine Wache der Freiwilligen Feuerwehr geprägt. Die Flächen zwischen der Marckmannstraße, der Köhnstraße und der Billhorner Kanalstraße werden durch verschiedene gewerbliche Nutzungen wie Handelsbetriebe, eine Kfz-Werkstatt, Lagerflächen, Büros sowie einen Motorradhändler genutzt. Entsprechend der Nutzungsstruktur dominiert in diesem Teil des Plangebiets eine gewerbegebietstypische, diffuse, zumeist ein- bis zweigeschossige, untergeordnet aber auch drei- bis viergeschossige Bebauung. Der südlich der Marckmannstraße liegende Bereich des Plangebiets wird von

einem bestehenden Discounter mit zugehöriger Stellplatzanlage und einem Kirchengebäude geprägt. Der in einem eingeschossigen Zweckbau untergebrachte Discounter (Aldi) ist ein wichtiger Nahversorger für das Gebiet. Die südöstlich an den Aldi-Markt angrenzende Fläche der Kirche liegt derzeit brach. Hier wurde 2014 ein Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Erich rückgebaut. Die nordöstlich angrenzende Fläche wird von der denkmalgeschützten St.-Erich-Kirche dominiert, die mit ihrem Kirchturm im Plangebiet einen stadtbildrelevanten Hochpunkt bildet.

Der Hamburger Stadtteil Rothenburgsort steht seit längerer Zeit im Fokus der Stadtentwicklung. Im Rahmen des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms wird die Zielsetzung verfolgt, die Lebens- und Wohnqualität in Rothenburgsort nachhaltig zu verbessern. Anlässlich konkreter Investitionsabsichten von mehreren Vorhabenträgern besteht nun die Möglichkeit eines behutsamen Stadtumbaus an diesem bis vor kurzem gewerblich geprägten Standort.

Auf den durch die Verlagerung oder Aufgabe von gewerblichen Betrieben freigewordenen Flächen soll im Rahmen der seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung verfolgten städtebaulichen Neuordnung ein attraktives, nutzungsgemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entstehen. Dadurch soll der Stadtteil als Wohnstandort insgesamt gestärkt und das Quartiersleben weiterentwickelt werden. Dabei gilt es, Wohn- und Gewerbenutzungen in einer verträglichen Nachbarschaft zueinander zu etablieren und zugleich die Gewerbeflächenentwicklung unter Würdigung der betrieblichen Erfordernisse des Bestandsgewerbes angemessen zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bebauungskonzept und Funktionsplanung (vgl. Anlagen 5–7)

Dem Bebauungsplan mit dem städtebaulichen Schwerpunkt nördlich der Marckmannstraße liegt für diesen Bereich des Plangebiets ein Bebauungskonzept zugrunde, das im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs in 2016/2017 entwickelt und anschließend weiterqualifiziert wurde. Durch Investitionsabsichten weiterer Vorhabenträger südlich der Marckmannstraße hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nach intensiven Vorgesprächen und Projektabstimmungen den räumlichen Geltungsbereich um diese Flächen entsprechend arrondiert, um hier eine geordnete zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit Ausnahme der gewerblich genutzten Flächen im Nordosten (Speditionsunternehmen, Billhorner Kanalstraße 69, Flurstück 2409) und im Zentrum des Plangebiets (Baustoffhandel, Marckmannstraße 29, Flurstück 450) sowie der St.-Erich-Kirche an der Marckmannstraße (Flurstück 3046) soll das Plangebiet vollständig neu bebaut werden.

Der Schwerpunkt der Gesamtentwicklung und der städtebaulichen Neuordnung liegt dabei im **Plangebiet nördlich der Marckmannstraße**. Hier bestehen Investitionsabsichten von insgesamt drei Vorhabenträgern. Die Besonderheit und spezifische Herausforderung der Planung stellt der räumliche Bereich unmittelbar südlich der Bahngleise, nördlich der Billhorner Kanalstraße dar. Hier soll ein geschlossener siebengeschossiger Gebäuderiegel entstehen, der einerseits den Anforderungen an den Lärm- und Erschütterungsschutz gerecht werden muss und andererseits aufgrund seiner Kubatur einen effektiven Lärm- und Schallschutz als Voraussetzung für die projektierte südlich anschließende Wohnbebauung gewährleistet. Das Bauvorhaben **nördlich der Billhorner Kanalstraße** sieht die Realisierung des sogenannten „Fine Arts Campus Hamburg“ vor. Nach aktuellem Planungsstand sollen im Gebäuderiegel ca. 470 Mikroapartments mit einer Durchschnittsgröße von rd. 21 m² entstehen. Mit dem geplanten Wohnkonzept „**Studentisch geprägtes Wohnen**“ sollen als Hauptzielgruppe vor allem Studenten sowie auch Auszubildende, „Young-Professionals“ und ähnliche Zielhaushalte angesprochen werden. Das geplante Konzept des studentisch geprägten Wohnens soll durch sinnvolle gewerbliche Angebote (z. B. Ateliers, Ausstellungsflächen, Co-Working-Areas, spezialisiertes Handwerk) in den Erdgeschosszonen ergänzt werden. Anteilig sind auch Apartments für soziale Einrichtungen vorgesehen, wie z. B. stationäre Wohneinrichtung für Menschen mit geistigen Behinderungen, Apartments für Menschen mit ambulanter Begleitung, Unterbringung von Menschen mit psychischen Problemen.

Die hier vorgesehene Gebäudestruktur trägt v. a. den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung. Durch die Gebäudehöhe (siebengeschossig) soll ein effektiver Lärmschutz als Voraussetzung für die südlich anschließende Wohnbebauung geschaffen werden. Die vorhandene Feuerwehrrache wird in den neuen Gebäudekomplex integriert. Durch die statischen bautechnischen Anforderungen an den Erschüt-

terungsschutz und an die Schalldämmung der Fassade sowie einzelner Bauteile ist die Flexibilität der Grundrissgestaltung hier sehr stark eingeschränkt.

Das Bebauungskonzept für das **Areal zwischen der Billhorner Kanalstraße und der Marckmannstraße** bildet das Ergebnis des in 2016/2017 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit hochbaulichem Ideenteil ab. Im Zuge der hochbaulichen Weiterqualifizierung wurde das Bebauungskonzept für das neue Wohnquartier unter der Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung seit dem Wettbewerbsverfahren kontinuierlich überarbeitet und optimiert.

In diesem Bereich soll auf zuvor gewerblich genutzten Flächen ein **Wohnquartier** mit untergeordneter gewerblicher Nutzungsstruktur entwickelt werden. Hier sollen nach aktuellem Planungsstand ca. 476 neue Wohnungen entstehen, davon knapp 140 (etwa 30 %) als öffentlich geförderte Mietwohnungen überwiegend im 1. Förderweg und die restlichen als Eigentumswohnungen. Das Bebauungskonzept sieht im Westen und Osten geschlossene Blockrandstrukturen mit Innenhöfen vor: So soll im Osten eine Blockstruktur realisiert werden, die sich nach Westen hin öffnet. Der östliche Blockrand soll zumeist sieben- bis achtgeschossig ausgebildet werden. Im (Nord-)Westen soll eine überwiegend achtgeschossige geschlossene Blockrandbebauung entstehen. Durch eine diagonal in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen der Marckmannstraße und der Billhorner Kanalstraße (Quartiersweg) kann das neue Quartier fußläufig gequert werden. Hier sollen neben dem Wohnen rund 3.800 m² neue Gewerbeflächen fixiert werden (exklusive der vorhandenen Gewerbegebiete). Dabei sollen insbesondere auch Flächenangebote für Handwerksbetriebe durch die Herrichtung von handwerksgeeigneten Gewerbeflächen realisiert werden.

Im Plangebiet südlich der Marckmannstraße wird bei Erhalt der St.-Erich-Kirche (Denkmal) und der Erweiterung des Aldi-Marktes (von ca. 750 m² auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche) durch Rück- und Neubau weiteres neues Wohnen verfolgt. So soll der neue Aldi-Markt mit einem sechsgeschossigen Wohngebäude überbaut werden. An das Wohngebäude auf dem Aldi-Grundstück direkt anschließend ist auf dem Grundstück südlich der St.-Erich-Kirche ein weiteres neues Wohngebäude mit zusätzlichem sechsgeschossigem Querriegel im Norden vorgesehen. In diesem Querriegel sind im Erdgeschoss neben der Wohnnutzung auch Räume für die dem kirchlichen Zweck dienende bzw. nahestehende Nutzung geplant. Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf dem Aldi- und Kirchengrundstück insgesamt bis zu 88 neue Wohnungen entstehen, davon etwa 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen (überwiegend im 2. Förderweg) und die restlichen als freifinanzierte Mietwohnungen. Mit dem straßenparallel ausgerichteten Wohnungsbau soll der Billhorner Röhrendamm als „Einfahrt“ in den Wohnstadtteil in Anlehnung an die historische Situation räumlich neu gefasst und weiterentwickelt werden.

Die Anlieferung des Aldi-Marktes soll über die Stellplatzanlage im Innenhof und Entladung über eine teilweise eingehaute Laderampe erfolgen. Der Anlieferverkehr soll von dem Billhorner Röhrendamm ein- und über die Marckmannstraße ausfahren. Die oberirdische Stellplatzanlage des Aldi-Marktes wird im Rahmen der Neuplanung im Vergleich zum Bestand wesentlich reduziert (von derzeit 77 auf 37 Stellplätze) und umfangreich begrünt. Zu der im Nordosten vorhandenen Wohnbebauung hin wird im Grünstreifen der geplanten Stellplatzanlage eine 2m-hohe begrünte Sichtschutzwand errichtet. Als Begrünungsmaßnahmen wurden auf dem Aldi-Grundstück Baumneupflanzungen, mind. 165 m² Bodenbegrünung im Bereich der Stellplatzanlage, mind. rd. 1.200 m² Dachbegrünung sowie tlw. Fassadenbegrünung des Aldi-Marktes festgesetzt.

Der den Straßenraum prägende Baumbestand am Billhorner Röhrendamm auf dem vorderen Flurstück 3048 wird erhalten und soll weder im Rahmen der Baumaßnahmen noch nach Realisierung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden. Um dies planungsrechtlich zu gewährleisten, wird das genannte Flurstück als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Insgesamt werden im Plangebiet etwa 1.034 neue Wohneinheiten mittelfristig realisiert. Davon werden südlich der Billhorner Kanalstraße insgesamt etwa 564 Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen, frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen und nördlich der Billhorner Kanalstraße zirka 470 frei finanzierte Mikroapartments entstehen.

3. Neues Planungsrecht und zentrale Planinhalte (vgl. Anlagen 2–3)

Um die geplanten Vorhaben verwirklichen zu können, entwickelt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für das Plangebiet neues Planungsrecht. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sind dabei folgende Baugebietsfestsetzungen vorgesehen:

- Die vorhandenen und am Standort verbleibenden Gewerbebetriebe (Baustoffhandel an der Marckmannstraße und das Speditionsunternehmen an der Billhorner Kanalstraße) werden bestandsorientiert als **Gewerbegebiete** (GE) festgesetzt.
- Um auf den übrigen Flächen nördlich der Marckmannstraße und auf dem Grundstück der Kirchengemeinde die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Schaffung eines urbanen Quartiers mit hoher Nutzungsdichte und -mischung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für diese Flächen **urbane Gebiete** (MU) fest. Das nördliche Kirchengrundstück mit der St.-Erich-Kirche wird dabei im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung südlich davon ebenfalls als urbanes Gebiet festgesetzt bzw. in dieses einbezogen, um zum einen die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern und zum anderen die künftigen Nachnutzungsmöglichkeiten für das denkmalgeschützte Kirchengebäude planungsrechtlich zu flexibilisieren.
- Das Aldi-Grundstück südlich der Marckmannstraße wird entsprechend der angestrebten Nutzung als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ ausgewiesen.
- Die im Nordwesten des Plangebiets vorhandene Grünfläche nördlich der Billhorner Kanalstraße wird als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt und somit als vorhandene freiräumliche Qualität planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben werden mit Hilfe von Baugrenzen entsprechend den Funktionsplänen baukörperbezogen und tlw. mit Baulinien festgesetzt, um die gestalterischen, funktionalen und hochbaulichen Ziele des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmten städtebaulichen Konzepts sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Da im Plangebiet jedoch ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes) vorgesehen ist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandel nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

4. Abschluss der städtebaulichen Verträge

Die städtebaulichen Verträge zu dem Bebauungsplans-Entwurf Rothenburgsort 16 zwischen der FHH, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, und den fünf Vorhabenträgern wurden am 05. und 06. Mai 2021 unterzeichnet und anschließend über das Transparenzportal veröffentlicht. Die Regelungsinhalte betreffen im Wesentlichen (nicht abschließend):

- Durchführungsverpflichtung, Umsetzungshorizonte bzw. Herstellungsfristen;
- Sicherung und Regelungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau;
- Verpflichtung zur Realisierung von Kita-Plätzen in zwei Kindertagesstätten mit direkt angrenzenden Außenflächen;
- Sicherung des gewerblichen Anteils, Anforderungen an handwerksgeeignete Gewerbeflächen und tlw. Zweckbindung für Handwerksbetriebe oder sonstige produzierende Betriebe;
- Gestalterische Vorgaben für den Hochbau (Anforderungen an Fassadenmaterialität / Durchführung der Fassadenbemusterung) und Grundrissplanung der Wohnungen (überwiegend durchgesteckte Wohnungen, keine ausschließlich nach Norden ausgerichtete Wohnungen);
- Gestalterische Vorgaben für die Freianlagen, Begrünungsmaßnahmen;
- Vereinbarung zum Anschluss an ein Wärmenetz;
- Maßnahmen zum Artenschutz (Nist- und Quartierskästen);
- Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens;
- Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen.

Darüber hinaus wurde am 18.05.2021 zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet nördlich der Marckmannstraße (MU 1–3) zwischen den betroffenen Vorhabenträgern und der FHH, vertreten durch das Fachamt Management des öffentlichen Raums, der Erschließungsvertrag bzw. Wegebauvertrag beurkundet. In diesem wurden v. a. Umfang und Kosten der erforderlichen Erschließungs- und Wegebaumaßnahmen geregelt. Für die beiden Vorhaben im Plangebiet südlich der Marckmannstraße (SO, MU 4) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils eine Vereinbarung „Wiederherstellung nach Hochbau“ geschlossen, da beide Grundstücke bereits erschlossen sind.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird damit in Verbindung mit den vertraglichen Regelungen ein enger planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der die exakte Umsetzung des abgestimmten Bebauungskonzepts sicherstellt.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 der **Einleitung des Bebauungsplanverfahrens** auf Basis der Vorlage des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung einstimmig zugestimmt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 11.12.2017 behördenintern grob abgestimmt. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (ÖPD) hat am 17.05.2018 stattgefunden. Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (TöB) wurde mit Durchführung des behördlichen Arbeitskreises I am 11.11.2019 abgeschlossen. Die Kenntnisnahmeversendung des Bebauungsplan-Entwurfs an die TöB wurde am 11.02.2021 durchgeführt. **Die städtebaulichen Verträge sowie der Erschließungsvertrag wurden vor der öffentlichen Auslegung im Mai 2021 unterzeichnet.** Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 25.11.2002 gefasst und zuletzt am 06.05.2021 aufgrund der Plangebietsänderung (Aufnahme der Parkanlage) zum zweiten Mal geändert (vgl. Bekanntmachung vom 18.05.2021, Amtlicher Anzeiger Nr. 38, S. 751). Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplan-Entwurfs wurde vom 25. Mai bis einschließlich 25. Juni 2021 durchgeführt. Da im Rahmen der öffentlichen Auslegung **keine Stellungnahmen** eingegangen sind, kann auf die Durchführung des behördlichen Arbeitskreises II verzichtet werden.

Abschließend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass sich keine inhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan Rothenburgsort 16 seit der ausführlichen Befassung im Stadtplanungsausschuss am 29.03.2021 und den dort vorgetragenen Inhalten durch den Fachamtsleiter Herrn Mathe mehr eingestellt haben (s. Drs.-Nr. 22-1825).

Die in § 33 Absatz 1 BauGB bezeichneten Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung sind somit alle erfüllt, so dass mit der Zustimmung des Hauptausschusses zum Bebauungsplan-Entwurf, stellvertretend für die Bezirksversammlung, die Vorweggenehmigungsreife für den Bebauungsplan Rothenburgsort 16 damit gegeben ist.

6. Aktueller Realisierungsstand

Für die Neubauvorhaben nördlich der Marckmannstraße wurden die Bauanträge baufeldbezogen bereits im Fachamt Bauprüfung eingereicht. Die Bauanträge werden unter der Voraussetzung des Beschlusses der Vorweggenehmigungsreife im Juli 2021 anschließend bearbeitet. Prioritär soll aufgrund seiner Funktion als effektiver Lärmschutz das Bauvorhaben nördlich der Billhorner Kanalstraße (MU1, Gebäuderiegel mit Mikroapartments) geprüft und genehmigt werden.

Petitum/Beschluss:

Der Hauptausschuss, stellvertretend für die Bezirksversammlung, wird nunmehr gebeten, dem Entwurf des Bebauungsplans Rothenburgsort 16 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem Stand vom April 2021 zuzustimmen.

Anlagen:

1. Luftbild mit Verortung des räumlichen Geltungsbereichs
2. Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16: Planzeichnung, Stand April 2021
3. Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16: Verordnung, Stand April 2021
4. Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16: Begründung, Stand April 2021
5. Funktionsplan-Entwurf für das Plangebiet nördlich der Marckmannstraße (MU1, MU2, MU3), Stand Februar 2021
6. Funktionsplan-Entwurf für das Aldi-Grundstück (SO), Stand Juni 2020
7. Funktionsplan-Entwurf für das südliche Kirchgrundstück (MU4), Stand November 2019