

Begründung

zum Bebauungsplan Rothenburgsort 18

Vom 13.02.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Gesetzes, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 2/04 vom 12. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1454) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. September 2004 (Amtl. Anz. S. 2053) und 21. Februar 2005 (Amtl. S. 447, 534) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Für den Bereich Rothenburgsorter Marktplatz soll als planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung und die Neuordnung der Flächen mit der Zielvorstellung, die Attraktivität dieses zentralen Bereichs zu steigern, ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Marktplatz ist ein Teil des Quartiers, das für die Durchführung des hamburgischen Stadtteilentwicklungsprogramms (STEP) mit dem Schwerpunkt festgelegt wurde, hier eine gewisse Anzahl von Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen sowie die Neugestaltung des Außenraumes zur Nutzung des Wochenmarktes zu realisieren.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Rothenburgsort 14 vom 19. Juni 2003 (HmbGVBl. S. 175). Der Plan weist für diesen Bereich Kerngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise und allgemeines Wohngebiet in ein- bis neugeschossiger Bauweise sowie Straßen-

Archiv Nr. 24520

verkehrsflächen aus

Der Stadtteil-Entwicklungsplan Rothenburgsort / Hamm-Süd, Programmplan (Stand 1988), weist für das Bebauungsplangebiet „allgemeines Wohngebiet, Markt, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und den Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Rothenburgsort (r = 600m)“ aus.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.1.4 Altlastverdächtige Flächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer baulichen Veränderung muss sich daher der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Mit Senatsbeschluss vom August 1997 wurde das Gebiet „Rothenburgsort/ Marckmannstraße“ in das Hamburgische Stadtentwicklungsprogramm (STEP) aufgenommen.

3.3 Bestand

Im zentralen Bereich des Rothenburgsorter Marktplatzes (Flurstücke 1625, 1637 und 1671 der Gemarkung Billwerder Ausschlag) befinden sich drei eingeschossige Pavillons mit Läden und einem Imbiss sowie ein ehemaliges Kino, das nun durch einen Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Ein neugeschossiges Wohngebäude, auf dem Flurstück 1931 am Rothenburgsorter Marktplatz, wird von eingeschossigen Anbauten mit Ladennutzung flankiert. Die Gebäude an der Lindleystraße 2-14 werden im Erdgeschoss durch Läden und eine Sparkasse genutzt; im Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der Lindleystraße/Billhorner Röhrendamm verläuft eine 110-KV Hochspannungserdleitung (PE 1). In der Lindleystraße und in der Stresowstraße befinden sich jeweils HEW-Netzstationen, deren Kabel erhalten bleiben müssen. Eine Hausanschlussleitung der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) verläuft auf dem Flurstück 388 und dient der Versorgung einer öffentlichen Toilette, die sich auf dem Flurstück 388 befindet. Weitere Versorgungsleitungen der HEW befinden sich auf dem Flurstück 830.

In der sogenannten „Marktfäche“ liegen zwei Transportleitungen DN 1000, zwei Transportleitungen DN 915 sowie eine Transportleitung DN 100 der Hamburgischen Wasserwerke. An die Transportleitung DN 100 sind die Flurstücke 1625, 1637, 1671 und 1931 angebunden. Ebenfalls zur Versorgung dieser Flurstücke verläuft eine Niederdruck-Gasleitung 160 PE der Hamburger Gaswerke. Die Mischwassersiele DN 300 und DN 250 der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) befinden sich auf dem Flurstück 830. Das Siegel DN 250 vor den Flurstücken 1637 und 1625 ist bei einer Neugestaltung entbehrlich.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3)

5. Planinhalt und Abwägung

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts liefert einen wesentlichen Beitrag für die Zielsetzung, den Stadtteil Rothenburgsort einer zukunftsorientierten Entwicklung zuzuführen. Absicht ist es, den Standort um den Marktplatz so zu entwickeln, dass er die Aufgaben eines attraktiven Stadtteilzentrums erfüllt und der Bürger sich mit dem öffentlichen Raum identifiziert.

5.1 Mischgebiet

Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich des Rothenburgsorter Marktplatzes, parallel zur Lindleystraße und nördlich der Stresowstraße Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in ein- bis fünf- und neugeschossiger Bauweise festgesetzt. Für die Mischgebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 überschritten, was aus städtebaulichen Aspekten in diesem Bereich auch erwünscht ist. Mit dieser Verdichtung soll eine Betonung aus städtebaulicher Sicht wie auch die Möglichkeit einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden, die mit der angrenzenden Marktfläche als Eingangsbereich das eigentliche Stadtzentrum bilden. Ziel ist es, Einzelhandel- und gewerbliche Nutzungen zeitgemäß und funktionsgerecht zu etablieren und damit die Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Die zulässigen Nutzungen bieten mit Einkaufen, Freizeit, Arbeit und Wohnen jede Möglichkeit für ein lebendiges „Mischgebiet“, also einer angemessenen „Innenstadt“ für Rothenburgsort. Die festgesetzte Zahl von fünf Vollgeschossen übernimmt in leichter Dominanz zur umliegenden vorhandenen viergeschossigen Bebauung der Umgebung die gewünschte Akzentuierung.

Die ein- bis fünfgeschossige 17,4 m tiefe Baukörperausweisung als Mindest- und Höchstmaß an der Stresowstraße, zwischen den flankierenden fünfgeschossigen Gebäudezeilen, ist mit einer Durchfahrt bzw. einem Durchgang versehen, die den Blick in den „Innenhof“ gestattet und zugleich den Zugang für Fußgänger von Süden ermöglicht. Mit dieser Durchfahrt wird im Interesse der zukünftigen Nutzer auch eine zusätzliche Anfahrmöglichkeit für Lieferfahrzeuge in den Innenhof vorgesehen; deshalb wird für die Durchfahrt eine lichte Höhe von 3,8 m als Mindestmaß festgesetzt.

Die 5 m bis 6,3 m vorgezogenen eingeschossigen Erdgeschosszonen dienen der Unterbringung von funktionsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und gliedern gleichzeitig die Fassaden.

Im Innenbereich des Rothenburgsorter Marktplatzes ergibt sich eine Situation mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Am nördlichen Ende der östlichen Gebäudezeile (Flurstücke 1625 und 1637) wird ein neugeschossiger Baukörper festgesetzt. Dieser Baukörper akzentuiert den zentralen Bereich des Rothenburgsorter Marktplatzes und bildet zu der nahegelegenen neugeschossigen Wohnbebauung (Flurstück 1931) ein ausgewogenes Gegengewicht. Östlich, an das neugeschossige Gebäude angrenzend, schließt sich eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit als Übergang zur Wohnbebauung an.

Mit dem Neubau des neugeschossigen Baukörpers auf den Flurstücken 1625 und 1637 sind nur geringe Schattenzuwächse für die umliegenden Gebäude zu erwarten. Aus der Studie ist ersichtlich, dass nur Schattenzuwächse in den späten Nachmittagsstunden am Herbstanfang und in den Nachmittagsstunden am Winteranfang auftreten. Betroffen durch diese Schattenzuwächse sind die Bewohner der Gebäude Vierländer Damm 8c (außerhalb des Plangebiets) am Herbstanfang und Vierländer Damm 4 (außerhalb des Plangebiets) am Winteranfang. Die größten Schatten werfen die bestehenden Bäume vor den jeweiligen Gebäuden und das bestehende Hochhaus am Marktplatz. Für die zukünftige Bebauung ist keine Beeinträchtigung durch störenden Schattenwurf zu erwarten.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des

Mischgebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Es ist ein wesentliches Ziel - auch der geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen -, negative Entwicklungen zu vermeiden und die Nutzungsvielfalt dieses Quartiers zu erhalten und zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und gebietsbezogenen Dienstleistungsbetrieben erreicht werden. Diese Betriebe sind im besonderen Maße der Gefahr einer Verdrängung ausgesetzt, da durch den Betrieb von Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen, in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen ist. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Es besteht somit die Gefahr einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde den Bemühungen um eine Attraktivitätssteigerung zuwiderlaufen, da die Schaufenster dieser Betriebe durch ihre Abgeschirmtheit tote Fassadenzonen darstellen, das Quartier beeinträchtigen und für Passanten keinen Verweilcharakter haben. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen, verbunden mit einer „Verödung“ des Gebiets.

Für den Erhalt der Wohnfunktion im Plangebiet ist es darüber hinaus erforderlich, die von Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe und erheblichen Belästigungen für die Bewohner zu vermeiden.

Da eine Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bemühungen der Stadterneuerungsmaßnahmen zuwiderlaufen würde, ist es notwendig, diese Nutzungen auszuschließen. Der Ausschluss gilt für das Mischgebiet, um Beeinträchtigungen der Geschäftsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe zu vermeiden und um einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzung entgegenzuwirken.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf der südöstlich an das Mischgebiet angrenzenden Fläche (Flurstücke 1931 und Teilfläche des Flurstücks 830) des allgemeinen Wohngebiets wurde die ein- bis neugeschossige Baukörperausweisung dem Bestand entsprechend vorgenommen. Zusätzlich ist hier ein zweigeschossiger, halbkreisförmiger Anbau an das neugeschossige Wohngebäude vorgesehen. Damit wird die „Marktachse“ baulich gefasst und ein Übergang zur Bebauung im Mischgebiet geschaffen. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird entsprechend der Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird insgesamt über die bestehenden Straßen (Lindleystraße, Stresowstraße und Rothenburgsorter Marktplatz) erschlossen.

Im Bereich des Rothenburgsorter Marktplatzes ist im größeren Umfang Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Diese Straßenverkehrsfläche des Rothenburgsorter Marktplatzes ist mit der sogenannten „Marktachse“ und dem „Innenhof“ als multifunktionale Fläche nutzbar. An den entsprechenden Tagen kann hier der Wochenmarkt stattfinden. An marktfreien Tagen sind auf der Fläche zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für PKW vorgesehen. Diese zusätzlichen Stellplätze sollen den hier gewünschten Einzelhandel stärken, d.h., das neue Zentrum soll in begrenztem Maße auch für Autofahrer attraktiv sein.

Die Straßenverkehrsfläche der Stresowstraße wird an ihre Nordseite zu Lasten der Flurstücke 1645 und 1931 um 3,5 m verbreitert bzw. begradigt. So können im Nahbereich des Rothenburgsorter Marktplatzes weitere öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

In der Lindleystraße wurde eine teilweise Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nach Osten um ca. 2 m hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes und einer großzügigeren Gestaltung des Fußgängerbereichs sowie der Stellplätze vorgenommen, um die Nebenflächen mit dem

vorhandenen Baumbestand optimaler gestalten zu können sowie ausreichend öffentliche Parkplätze für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu erhalten.

5.4 Baumschutz

Im Plangebiet werden 2 Bäume (Stieleichen) auf dem Flurstück 1931 mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume belegt. Die Bäume prägen auf Grund ihrer Größe und räumlichen Stellung das Wohngebiet in besonderer Weise. Sie sind Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Sie sind Elemente des Biotopverbundes und tragen wesentlich zur Verbesserung des Lokalklimas bei (Verminderung von Aufheizeffekten, Staubbindung, Luftbefeuchtung, CO₂-Minderung und Sauerstoffproduktion). Das Erhaltungsgebot schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Sicherstellung dieser Funktionen.

Im Falle eines alters- oder krankheitsbedingten Abgangs der Bäume sind ungefähr an den selben Orten (Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig) einheimische, großkronige Laubbäume als Ersatz zu pflanzen.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit der Festsetzung soll ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden. Stellplatzanlagen sollen nicht als vegetationslose versiegelte Flächen erscheinen und ausschließlich durch Kraftfahrzeuge geprägt sein. Gleichmäßig angeordnete großkronige Bäume gliedern die Stellplatzflächen und integrieren die Kraftfahrzeuge. Im Hinblick auf klimatische Aspekte verringert der Schattenwurf großkroniger Bäume im Sommer das Aufheizen der Oberflächen und somit hohe Lufttemperaturen. Das Grün erhöht durch die Verdunstung die Luftfeuchte und bindet Staubpartikel aus der Luft. Es baut Kohlendioxyd ab und produziert Sauerstoff. Aus ökologischer Sicht sind Bäume Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Insbesondere in den Städten kommt ihnen eine große Bedeutung zu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Mindestens 30 vom Hundert dieser Begrünung muss mit Laubbäumen und Sträuchern erfolgen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Damit soll gewährleistet werden, dass die Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch gestaltet werden können und die Pflanzungen auch ohne künstliche Bewässerung trockene Wetterperioden überstehen. Die Mindeststärken der Überdeckung bieten hierfür ein Minimum an Wasserspeicherung und Entwicklungsraum für die Pflanzen. Für die Bäume ist die Mindestüberdeckung auch aus statischen Gründen zur Verankerung der Wurzeln erforderlich. Auf die Vorschrift zur Begrünung der Tiefgaragendächer wie im Wohngebiet (s. § 2 Nummer 3) wird angesichts der hohen Bebauungsdichte im Mischgebiet verzichtet, da die wenigen nicht überbauten Flächen als Spielflächen oder auch in Verbindung mit der Geschäftsnutzung als Stellplatzflächen zur Verfügung stehen sollen.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Abgrabungen führen in der Regel zu Wurzelverletzungen und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Widerstandskraft von Bäumen. Häufig sind Wurzelverletzungen Eintrittspforten für Pilze und Bakterien, die nach Jahren zum Tod der Bäume führen. Aufschüttungen führen zu Bodenverdichtungen und - abhängig von der Materialart - zum Luftabschluss der Wurzeln und zu Fäulnisprozessen.

Nach einer hydraulischen Überprüfung der Mischwassersiele durch die Hamburger Stadtentwässerung (HSE) ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das umliegende Mischwassersielnetz ohne vorherige Rückhaltung auf den privaten Flächen möglich. Die Siele des Einzugsgebiets sind jedoch bei Niederschlägen stark rückstaubehaftet, sodass bei einer Neubebauung von Seiten der Grundstückseigentümer auf die Rückstausicherung der Hausanschlussleitungen besonderes Augenmerk zu legen ist. Grundsätzlich sollte durch geeignete und vertretbare Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) angestrebt werden, die Belastung des Sielnetzes zu reduzieren.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Rothenburgsort 18 werden gegenüber dem bisherigen Planrecht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermöglicht. Im Bereich des Mischgebiets- und der Straßenverkehrsflächenausweisungen ist nach wie vor eine hundertprozentige Bodenversiegelung möglich (GRZ 1,0). Die bisherigen Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung, zur Tiefgaragenüberdeckung im Wohngebiet und zum Erhalt und Schutz vorhandener Bäume werden in den Bebauungsplan Rothenburgsort 18 übernommen. Im Wohngebiet bleibt es ungefähr bei den bisherigen Flächengrößen und bei einer GRZ von 0,4. In Verbindung mit § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung ist daher im Wohngebiet nach wie vor eine Vegetationsfläche von mindestens 40% der Grundstücksflächen gesichert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Rothenburgsort 14 vom 19. Juni 2003 (HmbGVBl. S. 175) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 15 678 m² groß. Für Straßenverkehrsflächen werden ca. 7878 m² (davon neu ca. 942 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für Grunderwerb und Nutzungsrechte sowie Herrichtung der neuen Straßenverkehrsflächen.