

Archiv

I 10.7.72

Der Bebauungsplan Rothenburgsort 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 1971 (Amtlicher Anzeiger Seite 785) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet und als Flächen für Arbeitsstätten aus. Die Billhorner Brückenstraße und die Straße Billhorner Röhrendamm sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Das Plangebiet umfaßt in Teilen den Geltungsbereich des Durchführungsplans D 342 A vom 19. Mai 1961 und Teilbereiche des Bebauungsplans Rothenburgsort 1 vom 13. Juni 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1961 Seite 167 und 1962 Seite 136). Diese Pläne weisen für den Bereich des Bebauungsplans Rothenburgsort 5 neben Gemeinbedarfs- und Grünflächen Geschäftsgebiet mit einer Nutzung bis zu neun Geschossen und eine maximal zweigeschossige Ladennutzung sowie Wohngebiet für eine viergeschossige Bebauung aus. Für die Erschließung sind Straßen festgesetzt. Außerdem sind dort Wasserflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet Rothenburgsort 5 ist überwiegend mit ein- bis sechsgeschossigen meist überalterten Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Teilweise werden Grundstücke gewerblich genutzt. Südlich der Straße Billwerder Neuer Deich stehen eine Reihe von Behelfsbauten. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind un bebaut. Im Süden ist eine Hochwasserschutzanlage vorhanden.

Stadt- und Gemeindebauamt
Hamburg
Verwaltungsbereich
Stadt- und Gemeindebauamt
Hamburg

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den derzeitigen Gesamtzustand des Plangebiets mit seinen zum Teil ungenutzten und behelfsmäßig genutzten Grundstücken, seinem überalterten und abbruchreifen Wohnungsbestand sowie seiner Verkehrserschließung zu verbessern. Darüber hinaus soll für das bisher in schlechter Zuordnung zu den Wohngebieten der Stadtteile Veddel und Rothenburgsort gelegene Ortsamt ein verkehrsmäßig günstigerer Standort in direkter Nachbarschaft zu der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung bereitgestellt werden. Schließlich soll der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Polizei sowie eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk der Stadtentwässerung sichern. Grundlage für den Bebauungsplan ist die Weiterentwicklung der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit des engeren städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1970. Ziel dieses Wettbewerbs war es gewesen, Vorschläge für die funktionelle und gestalterische Zusammenfassung vorhandener, umfangreicher Bauabsichten zu erhalten und damit zugleich die bisher fehlende städtebauliche Betonung der Eingangssituation nach Hamburg an den Elbbrücken sowie eine strukturelle Ergänzung und bauliche Abrundung des Stadtteils Rothenburgsort zu erreichen.

Direkt östlich neben der Hauptverkehrsachse der Billhorner Brückenstraße (B 75 und B 4) wurden im Südwesten und Nordwesten des Plangebiets je ein Kerngebiet ausgewiesen. Im Kerngebiet im Nordwesten ist am Verkehrsknoten Billhorner Brückenstraße / Billhorner Röhrendamm eine Baugruppe für ein Boardinghaus mit bis zu neun Geschossen und ein Geschäftshaus mit zwei bis vier Geschossen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge sind Stellplätze festgesetzt. Im Kerngebiet am Haken ist beabsichtigt, ein Hotel mit zwei bis höchstens zwölf Geschossen in geschlossener Bauweise zu errichten.

Im Mittelteil des Plangebiets, abgewandt von den Verkehrs- und Lärmzonen in günstiger Fußwegentfernung zu vorhandenen Verkehrsmitteln, ist allgemeines Wohngebiet geplant. Hier ist um einen geschlossenen Wohnhof eine höchstens achtgeschossige Wohngruppe in geschlossener Bauweise vorgesehen. Durch die festgesetzte Nutzung kann das im Bebauungsplan Rothenburgsort 1 ausgewiesene Wohngebiet erweitert und die Gesamtzahl der Wohneinheiten von

bisher ca. 170 auf ca. 210 erhöht werden. Es ist geplant, im Südteil der Wohngruppe gegenüber dem Hotel das Ortsamt Veddel/Rothenburgsort unterzubringen. Außerdem sollen in diesem Bereich und zum Teil im Ostflügel der Wohngruppe am Billhorner Mühlenweg Läden für den täglichen Bedarf gebaut werden. Flächen zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen werden teilweise als offene Stellplätze und teilweise als zweigeschossige Garagen als integrierter Bestandteil des maximal siebengeschossigen Wohngebäudes parallel zur Billhorner Brückenstraße vorgesehen.

Im Nordosten des Plangebiets ist Mischgebiet mit ein bis vier Geschossen in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Diese Ausweisung soll den in diesem Gebiet vorhandenen Bestand an Gewerbebetrieben, Läden und Wohnungen sichern und abrunden. Es erscheint städtebaulich vertretbar, für Teile des Mischgebiets nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) höhere Nutzungswerte festzulegen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Gehwegüberfahrten können für die Grundstücke an der Billhorner Brückenstraße, am Billhorner Röhrendamm und am Billhorner Mühlenweg bis zur Einmündung des nördlichen Teils der Hardenstraße wegen der hohen Verkehrsdichte dieser übergeordneten Verkehrswege nicht zugelassen werden. Die neu ausgewiesene und verbreiterte Hardenstraße sowie die geplante Verlängerung des Billhorner Mühlenwegs als Stichstraße mit Umfahrtkehre im Südteil des Plangebiets dienen der Erschließung bzw. dem Anschluß der Grundstücke.

Für die Errichtung einer Polizeirevierwache südlich des Billhorner Röhrendamms ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Lage im Eingangsbereich des Plangebiets an den übergeordneten Verkehrswegen entspricht den funktionalen Belangen einer Polizeirevierwache. Südlich des verlängerten Billhorner Mühlenwegs ist für die Belange der Stadtentwässerung eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk ausgewiesen.

Auf dieser Fläche mit einer Geländehöhe von mindestens 7,0 m ü/NN zusammen mit der außerhalb des Plangebiets - östlich der Plangrenze bis zur Hochwasserschutzanlage - gelegenen Fläche sollen der von Norden kommende Hauptsammler Ost und die damit verbundenen umfangreichen überwiegend unterirdischen Folgeanlagen ausgebaut werden.

Die Trasse eines Teils der Hardenstraße wird um 20,0 m nach Osten an die Flurstücke 1648 und 1649 verlegt und zugleich auf 20,5 m verbreitert, um das am westlichen Teil der Hardenstraße geplante Kerngebiet in das Plankonzept eingliedern zu können. An diesem Teilstück der Hardenstraße sind eine öffentliche Parkbucht und eine Haltebucht vorgesehen. Der nördliche Teil der Hardenstraße wird auf 10,0 m verbreitert.

Das Gehrecht unter den Arkaden stellt eine Fußgänger Verbindung zwischen dem nördlichen Teil der Hardenstraße und dem Verkehrsknoten am Billhorner Röhrendamm zu den dort vorhandenen Nahverkehrsmitteln her.

Der nordwestliche Teil der Straße Billwerder Neuer Deich wird zwischen der Straße Billhorner Mühlenweg und der Hardenstraße als öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr ausgewiesen. Durch diese Maßnahme wird die Vergrößerung des Nettobaulandes für die Wohnbebauung gesichert. Das Konzept der hier um einen geschlossenen inneren Grünbereich geplanten Wohnbebauung läßt eine Verlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen sinnvoll erscheinen. Eine Beibehaltung der vorhandenen Leitungstrassen ist möglich, wenn bestimmte technische Voraussetzungen bei der Realisierung der Baugruppe im allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Im Bebauungsplan sind die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen eingetragen. Das allgemeine Wohngebiet im Mittelteil

des Plangebiets ist über zwei Durchgänge und ein privates Wegesystem im Wohnhof der Wohngruppe an die Hardenstraße und die neue Erschließungsstraße (Umfahrtkehre) angebunden. Ein öffentlicher Weg stellt die Fußgängerverbindung zwischen der Umfahrtkehre und der Hauptverkehrsstraße Billhorner Brückenstraße her.

Die Hochwasserschutzanlage ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335 und 1964 Seite 79) festgestellt worden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 56 950 qm groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 19 420 qm (davon neu etwa 3 100 qm), auf die Polizeirevierwache etwa 1 100 qm und die Fläche des Abwasserpumpwerks etwa 600 qm.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch etwa 1 500 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen für den Bau der Stichstraße mit Umfahrtkehre ein Behelfsheim und ein Gewerbebetrieb.

Weitere Kosten werden durch den Bau der Polizeirevierwache, des Abwasserpumpwerks, die Herrichtung und den Bau der Straßen sowie durch die Erstellung von Sielleitungen entstehen. Anteilige Kosten sind außerdem durch Erschließungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet im Zusammenhang mit der Entwidmung von Straßen zu erwarten.

Schließlich werden durch die beabsichtigte Anmietung der Geschoßflächen für das Ortsamt Veddel/Rothenburgsort Kosten entstehen.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.