

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rothenburgsort 8

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücken #
Auf 35 10 71

Archiv

1. Verfahrensablauf

17 Nov. 1981

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt* I Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Eine erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1265) als Teil des Bebauungsplans Rothenburgsort 6 stattgefunden. Eine zweite öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 2077) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) und die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz-

...

* 1976

und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar; im südöstlichen Bereich sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Ausschläger Allee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Das südliche Plangebiet wird von der Billwerder Bucht begrenzt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Flächen im Plangebiet neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

Die ursprünglich verfolgten Planungen neuer Straßenflächen für die Verbreiterung der Ausschläger Allee, einer Trasse für die Hafenbahn sowie Gemeinbedarfsflächen für eine Berufsschule wurden aufgegeben. Der Bau einer Berufsschule an diesem Standort soll nicht realisiert werden, da Berufsschulen in größeren Einheiten zusammengefaßt werden sollen.

4. Angaben zum Bestand

An den zwischen Ausschläger Allee und Ausschläger Elbdeich gelegenen ehemaligen Verkehrsübungsplatz schließt sich westlich das Altenheim für Binnenschiffer mit drei- und fünfgeschossigen Gebäuden an. An der Ecke Hanseatenstieg/Ausschläger Elbdeich stehen ein ein- und ein zwei- und dreigeschossiges Wohngebäude. Südlich des Vierländer Damms und westlich des Hanseatenstiegs liegt eine neu hergerichtete Grünfläche. Im südöstlichen Plangebiet bestehen holzverarbeitende Ge-

...

werbebetriebe mit Werk- und Lagerhallen. Im Bereich des Ausschläger Elbdeichs sind Hochwasserschutzanlagen ausgebaut. An der Ausschläger Allee und am Ausschläger Elbdeich befinden sich Schutzbauwerke.

5. Planinhalt

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung, den Stadtteil Rothenburgsort durch ein weitgefächertes Angebot an Wohnungen zu stärken, soll südlich der Ausschläger Allee allgemeines Wohngebiet mit höchstens vier Geschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt werden. Diese Fläche ist auch wegen der günstigen Lage zu den Wasserflächen für den Wohnungsbau gut geeignet; sie ergänzt die im Norden und Westen anschließende Wohnbebauung. Die Anordnung der Baukörper gewährleistet für den überwiegenden Teil der Wohneinheiten eine direkte Blickbeziehung zu den Wasserflächen der Billwerder Bucht. Die Festsetzung allgemeinen Wohngebiets schafft die Möglichkeit, insbesondere den Bedarf an Läden, die der Versorgung des umliegenden Wohngebiets dienen sollen, decken zu können. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind am Röhrendamm und Vierländer Damm vorhanden. Im übrigen berücksichtigt diese Ausweisung, die nach der öffentlichen Auslegung die bisherige Festsetzung reinen Wohngebiets geändert hat, auch die auf östlich angrenzenden Grundstücken vorhandenen gewerblichen Betriebe, die durch die Festsetzung von Gewerbegebiet in ihrem Bestand gesichert werden. Die Änderung berücksichtigt hinsichtlich der Bürgerbeteiligung die Erfordernisse des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes. Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die städtebauliche Grundstruktur einer Wohnnutzung an dieser Stelle erhalten bleibt. Soweit sich die vorgebrachten Einwendungen gegen die im Plan ausgewiesene Wohnbebauung mit der Begründung

richten, daß Beeinträchtigungen der künftigen Wohnbebauung durch den Betrieb der unmittelbar östlich des Wohngebiets vorhandenen Gewerbebetriebe befürchtet werden, ist diesen durch Abrücken der Wohngebäude vom Gewerbegebiet und durch die Festsetzung eines 2,50 m hohen und 10,0 m breiten Schutzwalles mit Anpflanzungsgebot an der östlichen Grenze des Wohngebiets begegnet worden. Damit sind hier Maßnahmen getroffen worden, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich städtebaulich vertretbar machen. Außerdem soll auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung und durch vertragliche Auflagen bei der Grundstücksvergabe festgelegt werden, daß Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzunehmen sind, soweit die Außenseiten von Gebäudeteilen der Ausschläger Allee und dem Gewerbegebiet zugewandt sind. Im übrigen ist die Wohnbebauung so ausgerichtet, daß die Wohnungen überwiegend zu einem ruhigen Innenhof nach Süden orientiert sind.

Durch die weitgehende Zusammenfassung der Stellplätze im Norden der Bebauung bei teilweiser Anordnung in Tiefgaragen werden die südlichen Teile der Grundstücke vom ruhenden Verkehr freigehalten und eine zusammenhängende gärtnerische Gestaltung sowie die Einrichtung der notwendigen privaten Spielplätze ermöglicht.

Für das vorhandene Altenheim der Flußschiffer- und Kirchengemeinde St. Thomas e.V. sowie einen maximal viergeschossigen Erweiterungsbau, der Räume für die Gemeindearbeit aufnehmen soll, wird auf den Flächen zwischen Zollvereinsstraße, Hanseatenstieg und Ausschläger Elbdeich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu den Liegeplätzen für Binnenschiffe in der Billwerder Bucht bilden eine milieubezogene Anlage für die Binnenschifffahrt. Die Belegenheit für

das Altenheim ist am Hanseatenstieg und über eine zur Zollvereinsstraße bestehende Verbindung, die als Durchfahrt bei Errichtung des hier geplanten viergeschossigen Baukörpers geschaffen werden soll, gegeben.

Das im Osten des Plangebiets zwischen den Straßen Ausschläger Allee und Ausschläger Elbdeich festgesetzte dreigeschossige Gewerbegebiet sichert den Bestand der hier vorhandenen gewerblichen Einrichtungen.

Die im südwestlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Parkfläche ist Teil einer sich nach Südwesten bis zum Trauns Park erstreckenden Grünanlage, die den Bewohnern in der Umgebung des Vierländer Damms und der Ausschläger Allee als leicht zu erreichendes Erholungsgebiet dienen soll.

Das festgesetzte 5 m breite Leitungsrecht sichert eine vorhandene unterirdische Leitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Straßen sind entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. An der Zollvereinsstraße ist eine Straßenverbreiterung für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Die Hochwasserschutzanlage ist gemäß ihrem Ausbau in den Bebauungsplan übernommen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Rothenburgsort 8 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Billwerder Ausschlag 6 vom 25. Juni 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 176).

Die Hochwasserschutzanlage ist nach § 55 in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1964 Seite 79) festgestellt worden.

Das auf dem Flurstück 2099 vorhandene Röhrenschutzbauwerk unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes über bauliche Maßnahmen zum Schutz der Zivilbevölkerung (Schutzbaugesetz) vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Sofern das Röhrenschutzbauwerk zu beseitigen ist, muß Ersatz geschaffen werden, wenn dies zivilschutztaktisch notwendig ist.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 61 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 400 m² (davon neu etwa 50 m²), für Grünflächen etwa 1 950 m² und für ein Altenheim etwa 7 900 m² (davon neu etwa 2 500 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen ein eingeschossiges, ein zweigeschossiges und ein dreigeschossiges Behelfsbauwerk mit fünf Wohneinheiten beseitigt werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau für die Bushaltebucht an der Zollvereinsstraße.