



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**Bezirksamt Eimsbüttel**  
**Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Rotherbaum 37**

**hier:** Beteiligung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuchs vom 05. Februar 2025 bis zum 07. März 2025

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

**Vorlage für den Verzicht des Arbeitskreises II**

# Keine Priorisierung

## Gesamtstellungnahme

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
ID: Kopie von M1088  Eingereicht am: 06.03.2025	Verfahrensname: Rotherbaum37 Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson, Esplanade Planunterlage: Gesamtstellungnahme	
	<p><b>Beschreibung der Bestandsituation der Warburgstraße</b></p> <p>1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Warburg-Ensembles (Warburgstraße 8 – 14), das aus einer Reihe teilweise miteinander verbundener, historischer Stadthäuser aus dem 19. Jahrhundert besteht. Im Warburg-Ensemble, das mit enorm großem Aufwand auf denkmalpflegerisch, baukulturell und architektonisch höchstem Niveau wiederhergestellt wurde, befindet sich das von Erck Rickmers gegründete THE NEW INSTITUTE. Es ist ein Ort der Forschung und Gelehrsamkeit, der Einkehr und Besinnung, des Wohnens und Schlafens. Kurzum: Es ist ein Ort der Ruhe. Die Warburgstraße hat in ihrem Kern bis heute teilweise die städtebauliche Struktur einer Wohnstraße. Auf der östlichen Seite der Straße besteht die Bebauung zu großen Teilen aus einer geschlossenen kleinteiligen Villenbebauung auf vielen kleinen Flurstücken, die auch Wohnnutzungen enthält.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Warburgstraße nicht um eine reine Wohnstraße handelt. Es finden sich auf der östlichen Straßenseite auf EG-Niveau fast durchgehend Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Die Gebäude der Warburgstraße 26 und 28 werden zudem gänzlich durch die Universität Hamburg genutzt. Vereinzelt ist zudem Einzelhandel (z.B. eine Buchhandlung in der Warburgstraße 8) vorhanden. Wohnnutzungen ergänzen die genannten Strukturen in der Regel ab dem 1. OG. Es handelt sich demnach um eine wahrnehmbar Nutzungsgemischte Straße, wie sie innenstadtnah nicht untypisch ist.</p>
	<p><b>Geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet</b></p> <p>2. Durch den Bebauungsplan Rotherbaum 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gewaltigen Bürokomplexes mit ergänzenden Erdgeschossnutzungen, einem Gästehaus und Wohnungen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ist richtig, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Realisierung eines Büroquartiers mit ergänzenden Nutzungen in den Erdgeschossen, einem Wohngebäude und einem Gästehaus dient. Durch diese Nutzungsmischung wird der besonderen Lagequalität des</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>geschaffen werden. Im Plangebiet soll eine hohe bauliche Dichte umgesetzt werden, die sich insbesondere aus den mit bis zu sieben Geschossen hohen Neubauten sowie ihrer Anordnung als eine offene Blockrandstruktur ergibt. Das Plangebiet liegt an den Straßenverkehrsflächen der Warburgstraße (östlich), der Alsterterrasse (südlich) sowie der Neue Rabenstraße (westlich) an. Über zwei Anbindungen jeweils an der Warburgstraße und an der Alsterterrasse wird das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz erschlossen.</p>	<p>Plangebiets nahe der Hamburger Innenstadt entsprochen, indem es zum einen die Art der baulichen Nutzung des bestehenden Gebietscharakters sichert und ein verträgliches Nutzungsspektrum auch bei langfristiger Betrachtung ermöglicht.</p> <p>Zum anderen greifen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die im Plangebiet bisher und auch in der Umgebung vorhandene bauliche Dichte auf. Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine hohe Dichte auf. Zu berücksichtigen ist, dass die Dichte der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung ebenfalls sehr hoch, jedoch der Lagegunst inmitten der Hamburger Innenstadt entsprechend und angemessen ist. Durch den Bebauungsplan wird die Bebauung neu geordnet, die Baumasse bleibt ungefähr gleich. Zudem werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete nicht ausgeschöpft. Das Ziel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung sparsam umzugehen, wird durch die Planung erreicht, da das Quartier für künftige Nutzungsbedarfe vorbereitet wird.</p> <p>Der Bebauungsplan verbessert die Durchlässigkeit des Plangebiets. Die durchbrochene Blockrandstruktur ermöglicht fußläufige Wegeverbindungen zwischen den umliegenden Straßen. Trotz der angestrebten baulichen Dichte wird somit die Einbindung der Bebauung im Plangebiet in das Umfeld gegenüber der Bestandssituation verbessert</p>
	<p><b>Unzureichende Berücksichtigung der Warburgstraße im Bebauungsplan</b></p> <p>3. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 20. Dezember 2024) lässt bereits erkennen, dass die Belange der Eigentümerin sowie der Nutzer/Mieter/Gäste des Warburg-Ensembles nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Das zieht sich durch eine Reihe städtebaulich relevanter Aspekte.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch die privaten Belange einzustellen. Dies ist im Bebauungsplanverfahren geschehen und in der Begründung anhand der Gesamtabwägung in Kapitel 5.16 dargestellt.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Beispielhaft sei nur auf Seite 7 f. der Begründung verwiesen, wo das Umfeld des Plangebiets bei den Angaben zum Bestand nur lückenhaft betrachtet werden. Die Ausführungen erwähnen Alsterglasis, Kleine und Große Moorweide, Alstervorland, Mittelweg und Alsterufer. Jedoch wird die durch die massive Neubebauung besonders betroffene Warburgstraße mit keinem Wort bedacht. Dabei ist gerade die Warburgstraße durch die Höhe und Dichte der geplanten Gebäude in besonderer Weise betroffen. Durch die bisherigen Festsetzungen des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine erhebliche Ausweitung der baulichen Nutzung, deren Verträglichkeit mit dem östlich angrenzenden Umfeld – vor allem also mit dem Warburg-Ensemble – sicherzustellen ist.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet für die benachbarten baulichen Nutzungen demnach keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Es ist mit einer im Vergleich zur Bestandssituation geringfügig höheren Bebauung zu rechnen, wodurch sich die Besonnung der umliegenden Bestandsgebäude teilweise verschlechtert. Allerdings treten diese Beeinträchtigungen nicht gebündelt auf und führen nicht zu einer wesentlichen Verringerung der Besonnungsdauer (siehe Kapitel 5.8.2 der Begründung).</p> <p>Durch die plangemäße Bebauung kommt es zu Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Plangebiets und zu geringfügigen Überschreitungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Warburgstraße, die jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB haben (siehe Kapitel 5.2.4 der Begründung).</p> <p>Die durch das Bauvorhaben ausgelösten Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan gesichert, sodass keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind (siehe Kapitel 5.8.1 der Begründung).</p> <p>Darüber hinaus wird durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgt, die für das Umfeld unverträglich wäre. Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Umfeld haben. Eine Verträglichkeit der geplanten Bebauung in Bezug auf das direkte Umfeld ist sichergestellt.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass im Kapitel 3.4. der Begründung das Umfeld des Plangebiets und damit auch die Warburgstraße als ursprüngliche gründerzeitliche Blockstruktur beschrieben wird, die jedoch heterogen strukturiert ist. Neben gründerzeitlichen und in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind zahlreiche Gebäude</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Nachkriegsmoderne vorhanden. Es ist zutreffend, dass in der Aufzählung die Nennung der Warburgstraße fehlt. Eine redaktionelle Ergänzung wurde daher vorgenommen. Auf die gesamtplanerischen Abwägung hat dies keine Auswirkung, da das gesamte Umfeld des Plangebiets im Rahmen der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt wurde (s.o.).</p>
	<p><b>Schutz der Warburgstraße vor Einzelhandel</b></p> <p>4. Nach unserem Verständnis ist in den östlich zur Warburgstraße hin gelegenen Erdgeschossflächen der geplanten Neubebauung kein Einzelhandel vorgesehen. Um den höchst schützenswerten Charakter der Warburgstraße zu erhalten und das Warburg-Ensemble zugleich vor dauerhaften Beeinträchtigungen zu schützen, muss dies auch im Bebauungsplan ausreichend abgesichert werden. Einzelhandel würde die identitätsstiftende Qualität der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur unmittelbar verändern und nachhaltig beschädigen. In anderen Worten: Die Warburgstraße darf nicht „verkrämere“ und dem Kommerz geopfert werden. Vielmehr ist es dringend geboten, das kleinteilig gegliederte Straßenbild in der Warburgstraße zu erhalten und zu sichern und nicht der Einzelhandelsnutzung preiszugeben. Das ist ein Gebot der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Grundsätzlich sind in einem Kerngebiet entsprechend § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der Bebauungsplan regelt dennoch die Zulässigkeit bestimmter Sortimente. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in § 2 Nummer 3 der Verordnung die Festsetzung, dass im Plangebiet nur die das Gebiet versorgende Läden zulässig sind.</p> <p>Die Festsetzung schützt die Ausgewogenheit der definierten Zentren und verhindert städtebauliche Fehlentwicklungen. Im Sinne der Aussagen des Hamburger Zentrenkonzeptes, der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes 2019 des Bezirkes Eimsbüttel sollen kleinteilige Einzelhandelsangebote, die sich mit ihrem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment eher an einen lokalen Nachfragekreis wenden, zulässig sein, da sie zu einer attraktiven und langfristig tragfähigen Nutzungsstruktur beitragen und hierdurch keine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten ist.</p> <p>Das zulässige Nutzungsspektrum spiegelt damit auch die Bestandssituation der näheren Umgebung wider, da auch in der Warburgstraße z.B. vereinzelt kleinere Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind (s. Warburgstraße 8). Es ist daher nicht zu befürchten, dass die Warburgstraße zukünftig unverhältnismäßig durch den Einzelhandel geprägt sein wird.</p> <p>Zudem ist in § 2 Nr. 1 der Verordnung des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass nur das mit dem Bezirksamt Eimsbüttel</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		abgestimmte und im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Bauvorhaben realisiert wird.
	<p><b>Schutz der Warburgstraße vor zusätzlichem Verkehrsaufkommen sowie Verkehrsberuhigung</b></p> <p>5. Die Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung und Nutzung in der Warburgstraße sowie die Sicherung der bereits genannten städtebaulichen Belange erfordert es zudem, jedwede Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr so weit wie irgend möglich vom Warburg-Ensemble fernzuhalten. Das gilt nicht nur für den Straßenverkehr, der durch die beabsichtigte Neubebauung im Plangebiet veranlasst sein wird, sondern auch im Hinblick auf die geplante Hotelnutzung im ehemaligen US-Generalkonsulat (Alsterufer 27/28) und die dadurch bedingten Verkehrslasten (insb. Ver- und Entsorgung des Hotelbetriebs, An- und Abreise der Hotelgäste etc.). Auch wenn dieser Aspekt nicht unmittelbarer Gegenstand des Bebauungsplans Rotherbaum 37 ist, wird er in dem Zusammenhang zu berücksichtigen sein und nicht nur in das gerade begonnene Verfahren zum Bebauungsplan Rotherbaum 40 aufzunehmen sein. Die Lösung wird darin liegen, die Warburgstraße als „verkehrsberuhigten Bereich“ und „Spielstraße“ im Sinne einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) auszuweisen, und zwar bereits im Bebauungsplan Rotherbaum 37. Außerdem muss die Warburgstraße nach Norden hin unbedingt eine Sackgasse bleiben, was in den Bebauungsplan Rotherbaum 40 aufzunehmen sein wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplans werden die durch das Verfahren hervorgerufenen Auswirkungen geprüft. Auswirkungen durch benachbarte Planvorhaben werden im Regelfall in den jeweiligen Verfahren und unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung durch angrenzende ggf. neue Nutzungen geprüft. Die geplante Hotelnutzung auf dem Gelände des ehemaligen US-Generalkonsulats muss daher nicht im hier vorliegenden Bebauungsplan untersucht werden. Dies gilt insbesondere, weil für das Planverfahren Rotherbaum 40 noch keine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde und bei der Bebauungsplanung als ergebnisoffenem Prozess nicht absehbar ist, ob und in welcher Form der Bebauungsplan beschlossen werden wird.</p> <p>Gleichwohl kann ein Bebauungsplan nur dann als sachgerecht abgewogen gelten, wenn alle bekannten Belange in die Abwägung eingestellt wurde und sofern daraus folgend keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Umgebung zu verzeichnen sind. Dies auf Grundlage der vorgenommenen Abwägung für die Umgebung des Vorhabens nicht zu befürchten:</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden sämtliche planinduzierten Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets geprüft. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den aktuellen Ist-Zustand wurden dabei durch ein verkehrsplanerisches Gutachtenbüro bewertet.</p> <p>Das Plangebiet liegt an den Straßenverkehrsflächen Warburgstraße , Alsterterrasse sowie Neue Rabenstraße. Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen jeweils an der Straße Alsterterrasse und an der Warburgstraße an das öffentliche Straßennetz erschlossen (siehe auch Kapitel 3.4 der Begründung). Über die Straße Alsterterrasse kann die</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>neu hergestellte Tiefgarage erreicht werden, während die im Bestand bereits vorhandenen Tiefgarage des Wohnhauses über die Warburgstraße 33 erreicht werden kann. Die Bestandstiefgarage bleibt in ihrer bisherigen Form erhalten und wird nicht verändert oder vergrößert. Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass das Gesamtverkehrsaufkommen nur geringfügig durch das Bauvorhaben erhöht wird. Es wird zudem festgestellt, dass für die maßgeblich zu betrachtenden unsignalisierten Knotenpunkte Neue Rabenstraße/ Alsterterrasse/ Sigfried-Wedells-Platz und Warburgstraße/ Alsterterrasse weiterhin eine leistungsgerechte Erschließung des Plangebietes mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz gegeben ist und grundsätzlich keine Veränderungen der bestehenden Verkehrssituation durch die Planumsetzung zu erwarten sind. Aufgrund der nur geringfügigen Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens ist keine Veränderung der bestehenden Verkehrssituation an weiteren Knotenpunkten im Umfeld zu erwarten. Für einen zu betrachtenden Umlauf ist die geringe Erhöhung der Verkehrszahlen derartig gering, dass Leistungsfähigkeitsnachweise weiterer Knotenpunkte im Umfeld nicht erforderlich sind. Folglich ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ohne bauliche oder signaltechnische Maßnahmen möglich. Es sind keine durch das Vorhaben ausgelösten negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.</p> <p>Dem Hinweis, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Warburgstraße auszuweisen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in erster Linie eine Selbstbindung der Gemeinde hinsichtlich der Ausgestaltung der Verkehrsflächen. Gemeinden können damit Standorte für spezifische Zweckbestimmungen sichern. Diese müssen konkretisieren, welche Belange berührt werden. Hierfür kommen z.B. Fußgängerbereiche, verkehrsberuhigte Bereiche oder Plätze unterschiedlicher Funktion (z.B.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wochenmarkt) in Betracht. Eine solche Zweckbestimmung zur Anpassung der Warburgstraße ist bisher und künftig nicht zu erkennen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird daher eine Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche können neben der Fahrbahn auch Geh- und Radwege, Haltebuchten, Schutzstreifen und Straßenbegleitgrün angelegt werden, ohne dass diese nachrangigen Nutzungen ausdrücklich dargestellt werden müssen. Die konkrete Einteilung der Verkehrsfläche ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans und bietet ausreichend Flexibilität für ggf. zukünftige bauliche Anpassungen zur Verkehrsberuhigung.</p> <p>Themen der Verkehrssicherung und Verkehrslenkung sind grundsätzlich nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern straßenrechtlich zu regeln. Eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung als "verkehrsberuhigter Bereich" oder „Spielstraße“ obliegt der Verkehrsdirektion Hamburg.</p>
	<p><b>Angebot zum Dialog und Abstimmung</b></p> <p>Mit dieser Stellungnahme hoffen wir, hilfreiche Belange vorgetragen zu haben, die im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu entsprechenden Anpassungen führen. Gern ist unsere Mandantin bereit, ihre Stellungnahme auch im persönlichen Gespräch weiter auszuführen und konstruktive Lösungen zur Bewältigung der angesprochenen Punkte abzustimmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>