

**Verordnung**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 37**  
**vom**  
*Entwurf, Stand vom 17. Januar 2025 (Öffentlichkeitsbeteiligung)*

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes (BauleitplG) in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau (BauleitplWeitÜV) vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rotherbaum 37 für den Geltungsbereich östlich Neue Rabenstraße, nördlich Alsterterrasse sowie westlich Warburgstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 312) wird festgestellt.  
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:  
Neue Rabenstraße im Westen bis zur Straßenmitte, Nord- und Westgrenzen des Flurstücks 1607, Warburgstraße im Osten bis zur Straßenmitte, Alsterterrasse im Süden bis zur Straßenmitte.
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen zulässig.
3. In dem Kerngebiet sind das Gebiet versorgende Läden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) zulässig. Großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019), sind unzulässig.
4. In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2 und 5 der BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.

5. In dem Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch unterirdische Bauten, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen bis zu einer zusätzlichen GR von höchstens 6.420 m<sup>2</sup> zulässig.
6. An dem mit „(B1)“ bezeichneten Fassadenabschnitt ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zwischen dem zweiten und dritten Vollgeschoss durch ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig. An dem mit „(B2)“ bezeichneten Fassadenabschnitt ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zwischen dem ersten und zweiten Vollgeschoss durch ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 1,3 m und einer Breite von maximal 2,0 m im Bereich des gekennzeichneten Fassadenabschnittes zulässig. Gründungsmaßnahmen zur Absicherung der Vordächer sind unzulässig.
7. In dem Kerngebiet sind Stellplätze nur in unterirdischen Bauten zulässig.
8. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe des höchsten Vollgeschosses sind Absturzsicherungen (Brüstungen u. ä.), Dach- und Technikaufbauten (zum Beispiel Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) sowie Pergolen und Rankgerüste bis zu folgender Höhe zulässig:
  - In der mit „(C1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 3,95 m,
  - in der mit „(C2)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 3,95 m,
  - in der mit „(C3)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 4,0 m,
  - in der mit „(C4)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 4,7 m,
  - in der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 3,7 m,
  - in der mit „(C6)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 2,1 m,
  - in der mit „(C7)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist keine weitere Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudeaußenkanten des obersten Vollgeschosses zurückbleiben. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Ausgenommen von Satz 2 und 3 sind Absturzsicherungen (Brüstungen u. ä.) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9. Für Werbeanlagen in dem Kerngebiet gilt:
  - 9.1. Werbeanlagen größer 2 m<sup>2</sup> und oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig.
  - 9.2. Von § 2 Nummer 9.1 abweichend kann an der mit „(B1)“ bezeichneten Fassadenabschnitt eine Werbeanlage im Bereich des dritten Vollgeschosses und bis 17 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

- 9.3. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben und blendfrei ausgeführt werden.
- 9.4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
10. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen ist, mit Ausnahme einer Werbestele, die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
11. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
12. An den mit „(D)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 9 und auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
14. Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und für Ersatzpflanzungen von Bäumen gelten folgende Vorschriften:
- 14.1. Es sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.
- 14.2. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, Kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- 14.3. Für anzupflanzende Bäume sind Baumgruben mit gut durchwurzelbarem Baums substrat in einem Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> herzustellen.
- 14.4. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Sofern von diesen 12 m<sup>2</sup> zwingend Teilbereiche befestigt werden müssen, sind Tiefen- und Grabenbelüftung einzubauen sowie eine mindestens 14 m<sup>3</sup> große durchwurzelbare Baumgrube mit überbaubarem Baumgrubensubstrat herzustellen.
- 14.5. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

- 14.6. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich nur ausnahmsweise zulässig.
15. Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. In der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise eine Substrataufbau von mindestens 8 cm zulässig. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Es sind mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumen von mindestens 25 Litern pro m<sup>2</sup> Retentionsdach auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die mit „(C7)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche.
16. In dem Kerngebiet sind zu begrünende Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Flächen auf bestehenden Tiefgaragen kann der Substrataufbau ausnahmsweise reduziert werden, sofern statische Einschränkungen zur Aufnahme der Lasten bestehen. Für Großstrauch- und Heckenpflanzungen muss der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 80 cm betragen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. An Standorten von klein- und mittelkronigen Bäumen kann im Ausnahmefall ein auf 0,8 m Schichtstärke reduzierter, durchwurzelbarer Substrataufbau zulässig sein, wenn durch eine größere Baumgrube insgesamt ebenfalls ein Substratvolumen von 12 m<sup>3</sup> erreicht werden kann. Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden, Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradstellplätze und notwendige Flächen für die Be- und Entlüftung der unterirdischen Bauten. Der Aufbau der begrünten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird.
17. Die Fassaden innerhalb der mit „(C7)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, entlang der mit „(G)“ bezeichneten Gebäudeseiten, Fassaden von Technikgeschossen sowie technischen und sonstigen Aufbauten sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 Meter Wandlänge der zu begrünenden Fassade sind mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Pergolen auf den Dächern sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 10 Meter Pergolenlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Per-

golen im Innenhof sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 6 Meter Pergolenlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

18. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
19. Gläserne Brüstungen bzw. Dacheinfassungen und, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 vom Hundert beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m<sup>2</sup> sind, auch Fenster und Fassadenteile aus Glas sind durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Satz 1 gilt nicht für Schau Fenster im Erdgeschoss.
20. In der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind unterhalb der westlichen Dachkante des Gebäudes vier Nistkästen für Mauersegler in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
21. In dem Kerngebiet sind einzeln an den neu zu errichtenden Gebäuden zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter wie beispielsweise Hausrotschwänze in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten. Die Nistkästen müssen mindestens einen Abstand von 20 m zueinander haben.
22. Innerhalb der Fläche mit Ausschuss von Nebenanlagen sind im Baumbestand zwei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter wie beispielsweise Stare in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
23. In dem Kerngebiet sind Feuerwehraufstellflächen und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.