

10.05.2022



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Rotherbaum 37 „Neue Rabenstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuchs vom 19.04.2022 bis 03.05.2022

Auswertung

In dem oben genannten Zeitraum konnten folgende Unterlagen online sowie als Aushang im Bezirksamt Eimsbüttel eingesehen werden:

- Informationsblatt
- Bebauungsplan-Entwurf
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erreichten zwei Stellungnahmen, eine per Email und eine über den Online-Dienst „Bauleitplanung“.

Nr.	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Stellungnahme des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
1	Anwohner Warburgstraße am 25.04.2022	
1.1	<p>Beeinträchtigung der Blickachse</p> <p>Für mich sind Stand heute drei Dinge deutliche Verschlechterungen zu der aktuellen Wohnsituation.</p> <p>Die Baulinie soll ganz an meine jetzige Wohnung im obersten Stock herangeführt werden, die Baugrenze soll weiter Richtung Osten verschoben werden und die Höhe wird bei 6 Geschossen vermutlich der heutigen entsprechen; hier wird jedoch durch die nach Osten verschobene Baugrenze (heute steht dort/ragt dort nur ein niedriges Geschoss raus) die gesamte Blickachse zerstören.</p>	<p>Auf der dem Projekt zugewandten Seite des Bestandsgebäudes Warburgstraße 35 bestehen straßenseitig und rückwärtig Terrassen in unterschiedlicher Höhe. Nach aktuellem Entwurfsstand liegt die Dachoberkante des Neubaus ca. 45 cm oberhalb der straßenseitigen und deutlich unterhalb der rückwärtigen Terrasse der jeweiligen obersten Geschosse des Bestandsgebäudes. Mögliche Dachaufbauten auf dem Neubau sind nur von der Straßenfront zurückgesetzt zulässig.</p> <p>Die Fassade des Neubaus liegt ca. 2,30 m hinter der Gebäudeflucht des Bestandes Warburgstraße 35. Bis zum fünften Geschoss wird es eine vorgestellte Loggia geben.</p>
1.2	<p>Wertminderung des Eigentums</p> <p>Vor einem Jahr beim Erwerb der Immobilie wurde der Blick auf die Elbphilharmonie als Mehrwert und Mehrkosten eingepreist, nun sehe ich diese stark gefährdet.</p> <p>Deshalb würde ich es begrüßen, wenn die heutige Gebäudekubatur auch in Zukunft abgebildet wird und die Grundzüge der neuen Planung die heutige Struktur auch berücksichtigen.</p> <p>Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Bemühung in dieser Sache.</p>	<p>Die Auswirkungen auf den Verkehrswert können im Einzelfall zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grünfläche, Herabsetzung des Maßes der Nutzung, vgl. §§ 40, 42 BauGB). Dies ist hier nicht der Fall. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf werden die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung des Einwenders nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Blickbeziehung zur Elbphilharmonie, die über den Straßenraum der Warburgstraße erfolgt, bleibt nach derzeitiger Einschätzung erhalten.</p>

2	Privatperson / Anwohnerin Mittelweg am 03.05.2022	
2.1	<p>Erhalt des bauhistorisch wertvollen Gebäudes der Signal Iduna</p> <p>Als Architektin und Anwohnerin des Mittelwegs möchte ich hier anmerken, dass ich den geplanten Abriss des absolut erhaltenswerten Verwaltungskomplexes der Signal Iduna von Georg Wellhausen (1957) mindestens für bedenklich halte. Ein bauhistorisch wertvolles Gebäude im Kontext wird hier ausradiert und mit einem (darüber lässt sich streiten und ich respektiere Chipperfield als Architekten dennoch sehr) beliebigen, nützlichen und flächenmaximierenden Bau ersetzt.</p> <p>Für mich persönlich verschwindet ein Lieblingsgebäude, für die Stadt ein identitätsstiftender Ort.</p> <p>Da dieser Wettbewerb in zwei Phasen bereits abgeschlossen ist, weiß ich nicht, warum man sich hier überhaupt zu Wort melden kann, ich tue es dennoch.</p>	<p>Der bestehende Gebäudekomplex ist mit Ausnahme des Brunnenendenkmals denkmalrechtlich nicht geschützt. Seit den 1950er Jahren wurde der Bürokomplex in mehreren Etappen an die sich ändernden Anforderungen baulich angepasst und verändert. Da der bestehende Gebäudekomplex nicht sinnvoll weiterentwickelt werden kann, um den heutigen oder auch künftigen Anforderungen an das Arbeitsumfeld gerecht werden zu können, plant der Vorhabenträger eine Neubebauung mit im Vergleich zum Bestand identischer Flächengröße. An diesem Ziel wird festgehalten.</p> <p>Der Neubau wird hinsichtlich seiner Wirkung auf das Ortsbild unter Beteiligung des Bezirksamtes Eimsbüttel sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt.</p>