



Quelle: Darstellung Bezirksamt Eimsbüttel auf Kartengrundlage: Luftbild,
Herausgeber: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (Stand: März 2025)

ÖFFENTLICHE PLANDISKUSSION

**Umnutzung des ehemaligen US-Generalkonsulats
zu einem Hotel mit gastronomischem Angebot**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplan - Entwurf Rotherbaum 40 „Alsterufer“**

15. April 2025, 19:30 Uhr - Einsicht in Planungsunterlagen ab 19:00 Uhr

Ferdinand-Streb-Saal (Raum 1275), 12.Stock,
Grindelberg 62 - 66, 20144 Hamburg

Zur Plandiskussion Rotherbaum 40

Aufgabe der öffentlichen Plandiskussion

Die öffentliche Plandiskussion ist ein Instrument der im § 3 des Baugesetzbuchs vorgeschriebenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Sie steht am Anfang des Bebauungsplanverfahrens.

Die öffentliche Plandiskussion dient der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, unterschiedliche Lösungsansätze und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen und eigene Vorstellungen vorzutragen. Veranstalter ist der Ausschuss Stadtplanung der Bezirksversammlung Eimsbüttel.

Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und vom Ausschuss Stadtplanung und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausgewertet.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist etwa 4100 Quadratmeter groß. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Außenalster, zwischen den Straßen Alsterufer und Warburgstraße im Bezirk Eimsbüttel. Es wird durch die denkmalgeschützte Villa Alsterufer 27/28 geprägt. Zuletzt wurde das Gebäude ab 1951 bis 2022 als US-amerikanisches Generalkonsulat genutzt.

Die Villa richtet sich mit ihrer fast 45 Meter langen Hauptfassade zur Außenalster aus. Das heutige Gebäude wurde ursprünglich als zwei getrennte Villen erbaut. In der Mitte der Fassade ist ein imposanter Säulenvorbau vorhanden, der die damals getrennt errichteten Villen zu einem Gebäude verbindet. An die Westfassade schließt im Norden ein zweigeschossiger Anbau an, dessen Baustil sich als schlichter Zweckbau von der Villa abgrenzt. Westlich des Anbaus befindet sich auf dem ehemaligen Konsulatsgelände eine Garage.

Das Plangebiet ist stark versiegelt. Abgesehen von der teilweise begrünten und mit Ziersträuchern bestandenen Vorgartenzone entlang der Straße Alsterufer und einzelnen Bäumen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind im Plangebiet keine Bäume oder Grünflächen vorhanden.

Im Westen des Plangebiets befindet sich auf einem separaten Flurstück eine Transformatorenstation der Hamburger Energienetze GmbH.

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum, welcher am 06. September 1955 festgestellt wurde. Im Osten des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zugelassen (W2o). Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine viergeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt (W4g). Der Baustufenplan setzt zudem fest, dass in dem östlichen Teilbereich des Plangebiets Bürobauten im Ausnahmewege zugelassen werden können, wenn sie den Bedingungen der Baustufe Wohnen (W) mit der jeweiligen Geschosshöhe entsprechen.

Anlass und Ziele der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 40 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen US-amerikanischen Generalkonsulats am Alsterufer 27/28 geschaffen werden. Das vorhandene denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll umgebaut, durch einen Anbau erweitert und so für eine Hotelnutzung aktiviert werden.

Bebauungsplan-Entwurf Rotherbaum 40

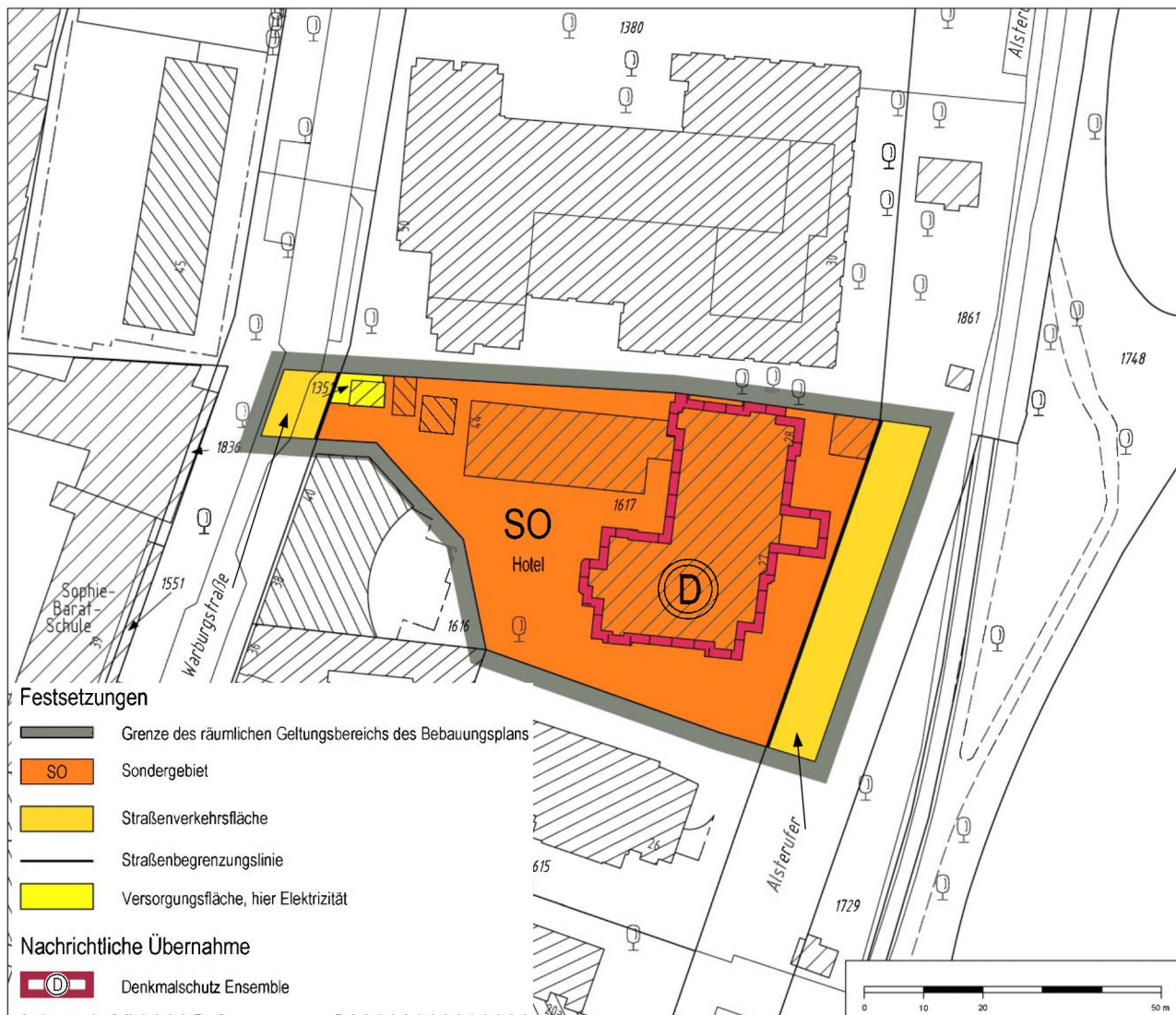
Planinhalt

Bei der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für den Gebäudekomplex als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geplant. Die der Versorgung der umliegenden Bebauung dienende Netzstation der Hamburger Energienetze GmbH soll durch die Ausweisung „Versorgungsfläche“ in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt im gesamten Plangebiet die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe beziehungsweise der Zahl der Vollgeschosse.

Bei dem geplanten Neubau im Hinterhof wird entsprechend der Vorhabenplanung eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude erfolgt eine bestandskonforme Ausweisung der Vollgeschosse. Die überbaubaren Flächen sollen sich im Bereich des Denkmals bzw. für die geplanten Neubauten als so genannte Baukörperfestsetzungen jeweils an dem Bestandsgebäude beziehungsweise der konkreten Vorhabenplanung orientieren.

Bestehende Straßenverkehrsflächen werden planungsrechtlich gesichert.



Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel auf Kartengrundlage: ALKIS, Vervielfältigung mit Erlaubnis der FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand März 2025)

Wie geht es weiter?

Auswertung der Plandiskussion (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

Die Auswertungsberatung wird in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses Stadtplanung stattfinden.

Die Tagesordnung des Ausschusses Stadtplanung ist auf der Internetseite

https://sitzungsdienst-eimsbuettel.hamburg.de/bi/si010_e.asp einsehbar.

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Gesetzestext und Begründung erstellt.

Behördeninterne Abstimmung

Der Entwurf wird mit allen Behörden und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Nach der Abstimmung wird der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Danach wird der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht sowie im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Eimsbüttel öffentlich ausgelegt. Unterlagen dazu sind dann auch unter

www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/rotherbaum-40-1031584

einsehbar.

Die Beteiligung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger, in der lokalen Presse und auf www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/aktuelles angekündigt. Für die Dauer der Beteiligung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Entwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich diesen erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

Behandlung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Ausschuss Stadtplanung sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, kann eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich werden.

Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen dem Bebauungsplan-Entwurf zu.

Feststellung des Plans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Feststellung des Bebauungsplans und die Prüfung ihrer Stellungnahmen, sofern sie der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zugestimmt haben.

Herausgeber:

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Ansprechpersonen:

Frau Engere Tel.: 040 / 42801-2774
Herr Klosa Tel.: 040 / 42801-3428
E-Mail-Adresse:
bebauungsplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Unser Stadtplanungsportal: www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/themen/planen-bauen-wohnen