

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

N i e d e r s c h r i f t
über eine öffentliche Plandiskussion

zum Bebauungsplan-Entwurf Rotherbaum 40 (Alsterufer) - Umnutzung des ehemaligen US-Generalkonsulats in ein Hotel mit gastronomischem Angebot

Datum: 15.04.2025
Uhrzeit: 19:30 Uhr bis ca. 21:45 Uhr
Ort: Ferdinand-Streb-Saal (Raum 1275), 12. Stock, Grindelberg 62- 66, 20144 Hamburg
Anwesend: ca. 115 Personen vor Ort

Auf dem Podium anwesend:

Herr Schmidt, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der BV Eimsbüttel
Herr Gerdemann, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Stephan, Bezirksamt Eimsbüttel, Leitung Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Herr Klosa, Bezirksamt Eimsbüttel, Abteilungsleitung Bebauungsplanung
Frau Engere, Bezirksamt Eimsbüttel, Abteilung Bebauungsplanung

Protokollaufbau:

Teil 1: Begrüßungen

Teil 2: Information

Teil 3: Fragen und Antworten

Teil 4: Abschluss der Veranstaltung

Teil 1: Begrüßungen

Die Anwesenden werden durch Lutz Schmidt (Vorsitz des Ausschusses Stadtplanung, Bezirk Eimsbüttel) und Jan Philipp Stephan (Leitung Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) begrüßt und vorgestellt.

Herr Schmidt weist auf den Anlass des Abends hin und macht deutlich, dass die öffentliche Plandiskussion protokolliert und zu diesem Zweck aufgezeichnet werde. Er verweist auf die ausgehängten Pläne am Eingang des Saals und erklärt, dass die Bürgerinnen und Bürger am Ende der Vorstellung des Projektes Fragen stellen können.

Herr Stephan führt aus, dass es sich bei der heutigen Veranstaltung um eine vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens handele. Die Verwaltung betont, dass sie transparent handeln möchte und darauf angewiesen sei, die Hinweise und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen. Aus diesem Grund würden die Bürger und Bürgerinnen aufgefordert, Fragen zu stellen und ihre Meinung kundzutun. Herr Stephan macht darauf aufmerksam, dass sich das Verfahren in einem Stadium befinde, in dem noch nicht alles geklärt sei. Daher sei es nicht möglich, alle Fragen zufriedenstellend zu beantworten. Die Verwaltung werde die geäußerten Anliegen der Öffentlichkeit berücksichtigen und miteinbeziehen.

Teil 2: Information

Der Bebauungsplanentwurf – das Verfahren

Herr Klosa (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

Der Bebauungsplan sei ein Gesetzgebungsverfahren und die Grundlage der Baugenehmigung. Laut Baugesetzbuch sei die Bebauungsplanung eine hoheitliche Aufgabe der Gemeindevertretung. Die Aufgabe der Bebauungsplanung sei es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sei. Dabei müssten die Probleme, die durch eine Planung ausgelöst würden, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens einer grundsätzlichen Lösungsidee zugeführt werden. Dies werde auch als Grundsatz der Konfliktbewältigung betitelt. Die Konfliktbewältigung könne im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen, im Rahmen eines Vertrags mit dem Eigentümer oder über andere Rechtsbereiche geschehen. Die Gemeinde könne den richtigen Zeitpunkt für die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens selbstständig festlegen. Der Bebauungsplan müsse berücksichtigen, welche Ziele die Stadt Hamburg im Rahmen ihrer Landesplanung verfolge. Die Bauleitplanung sei der Überbegriff. Es werde zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung für ganz Hamburg und der verbindlichen Bauleitplanung für einzelne Grundstücke, worunter der Bebauungsplan fällt, unterschieden. Die vorbereitende Bauleitplanung bilde sich in der Flächennutzungsplanung und dem Landschaftsprogramm ab und stelle die Grundzüge der Planung der Stadt Hamburg dar. In Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung) würden u.a. die Nutzung, Geschossigkeit, Bebauungsdichte und überbaubare Fläche festgesetzt. Sie regelten die Zulässigkeit von Vorhaben.

Ablauf des Bebauungsplanverfahrens:

1. Planungsidee
2. Funktionsplan – der Funktionsplan könne eine erste Skizze für einen B-Plan sein.
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (in Hamburg öffentliche Plandiskussion) – die öffentliche Plandiskussion diene der frühzeitigen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.
4. Detaillierte Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans – diese enthalte alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und eine Begründung. Für dessen Erarbeitung seien in der Regel Untersuchungen und Gutachten erforderlich.
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange – diese diene der Sicherstellung der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen. Dazu gehöre, dass unter anderem die Erschließung, Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung gesichert sei und ausreichende Freiflächen zur Verfügung stünden.
6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf
7. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung
8. Empfehlung des Ausschusses Stadtplanung zur Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf durch die Bezirksversammlung, damit die Bezirksamtsleitung den Bebauungsplan feststellen kann.
9. Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

Grundzüge der Planung des Bebauungsplanentwurfs Rotherbaum 40

Frau Engere (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

Das Plangebiet Rotherbaum 40 liege in dem Stadtteil Rotherbaum, direkt an der Alster zwischen den Straßen Alsterufer und Warburgstraße und umfasse rund 4100 m². Es handele sich größtenteils um das Grundstück des ehemaligen US-Generalkonsulats. Auf einem separaten Flurstück befinde sich zudem eine Trafostation. Die östliche Bestandsbebauung im Plangebiet (vordere Villen) sei denkmalgeschützt. Im Innenhof schliesse sich den Villen ein zweigeschossiger Anbau an. Westlich des Anbaus befinde sich

eine Garage. Eine Erschließung des Plangebiets werde über die Warburgstraße (Anlieferung) und das Alsterufer (Gäste, Besucher) angestrebt.

Anfang 2024 habe eine Unternehmensgruppe das Grundstück erworben.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens sei der Umbau und die Erweiterung für eine Hotelanlage sowie die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes.

Der Flächennutzungsplan weise „Gemischte Bauflächen“ aus. Das Landschaftsprogramm sehe das Milieu „Etagenwohnen“ vor. Der östliche Teil des Plangebiets liege zudem innerhalb der Alsteruferlandschaftsachse, die urbane und naturnahe Gebiete verbinde. Das Plangebiet liege im Geltungsbereich der Außenalsterverordnung, welche die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen regele.

Der Baustufenplan Harvesterhude - Rotherbaum aus dem Jahr 1955 sei das geltende Planrecht. Laut des Baustufenplans sei für das Plangebiet ein Wohngebiet ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Plangebiets seien zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Bürogebäude seien ausnahmsweise erlaubt. Im westlichen Teilbereich sei eine IV- geschossige geschlossene Bauweise zulässig.

Durch die geringe Regelungsdichte der Baustufenpläne gebe es beispielsweise keine Baulinien und Baugrenzen. Die Lage der Gebäude werde nach § 34 des BauGB bewertet. Das bedeute, dass im Rahmen eines Bauantrags geprüft werde, wie die geplante Bebauung sich in das Gebiet einfüge.

Im Rahmen von Straßenumbaumaßnahmen werde ab 2025 unabhängig vom vorliegenden Projekt eine Verbesserung der Radverkehrsführung entlang der Alster durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken, Gewässer angestrebt. Der Radverkehr werde gradlinig als Fahrradstraße geführt werden; die Wendeanlagen blieben in angepasster Form erhalten.

Das durch den Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro Störmer Murphy and Partners habe in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Denkmalschutzamt eine Prüfung der möglichen Baukörperalternativen vorgenommen. Daraus gingen drei Varianten hervor, die sich in der Verortung und in der Form der Baukörper unterschieden. Variante 3 sei die Vorzugsvariante.

Die geplante Nutzung umfasse ein Hotel mit ca. 85 Zimmern, ein Restaurant mit ca. 150 Sitzplätzen, Außengastronomie und Funktionsräume des Hotels (Küche, Wellness, Lagerräume, Technik) im UG.

Die Anlieferung für das Hotel erfolge über die Warburgstraße. Der Zugang für die Gäste werde über den Haupteingang des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen. Die Gäste würden über die Straße Alsterufer an- und abreisen. Ferner sei geplant die Fahrzeuge der Gäste durch das Hotelpersonal zu dem Stellplatz zu fahren. Die erforderlichen Stellplätze würden außerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Eine detaillierte verkehrstechnische Untersuchung werde erstellt.

Der Bebauungsplanvorentwurf Rotherbaum 40 stelle folgendes dar:

- Ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“.
- Das Flurstück des Trafoshauses als Versorgungsfläche.
- Eine Sicherung des Denkmalstatus der Villen.

Frau Engere weist daraufhin, dass die Planzeichnung bisher nur einen frühen Entwurf darstelle. Dieser werde in weiteren Verfahrensschritten detaillierter ausgearbeitet.

Für das Verfahren würden voraussichtlich folgende Gutachten benötigt:

- Verkehrstechnische Untersuchung mit Mobilitätskonzept
- Artenschutzfachliche Potentialanalyse
- Lärmgutachten
- Entwässerungsgutachten
- Geotechnische Untersuchung
- Baumkartierung
- Analyse der Sichtbarkeit des Neubaus vom Blickfeld des Alsterufers
- Umweltbericht

Frau Engere verdeutlicht abschließend die Wichtigkeit, die Auswirkung des Vorhabens gegenüber der Öffentlichkeit und den Anwohnenden transparent darzulegen.

Herr Stephan verweist auf die Kontaktdaten, die auf dem Flyer angegeben sind, und betont, dass auch per E-Mail gestellte Fragen willkommen seien.

Teil 3: Fragen und Antworten

Herr Schmidt weist daraufhin, dass die öffentliche Plandiskussion ausschließlich für Bürgerinnen und Bürger gedacht sei. Die Politik sei anwesend, um die Diskussion aufzunehmen. Weiterhin wird auf den Flyer im Eingangsbereich hingewiesen. Dieser sei auch in Kürze im Internet zu finden. Es wird erklärt, dass in der Fragerunde vorerst mehrere Fragen und Hinweise aufgenommen und diese dann gebündelt beantwortet würden.

1. Frage/Hinweis

Werde die Warburgstraße zu einer Durchgangsstraße umgestaltet? Der Hotelverkehr solle über das Alsterufer erfolgen. Wo würden die Hotelgäste parken?

Antwort

Geplant sei, dass die Anfahrt der Hotelgäste über das Alsterufer erfolge. Die Fahrradstraße sei auch für Anlieger befahrbar. Die Unterbrechung der Straße Alsterufer werde durch Modalfilter erfolgen, so dass die Straße abschnittsweise nur durch Fahrräder befahrbar sei. Eine Durchfahrt für Kfz in Richtung Nordosten werde wie heute auch im Bestand nicht möglich sein.

Die Anlieferung über die Warburgstraße sei eine bewusste Entscheidung. Der beauftragte Verkehrsplaner werde sich mit dieser Thematik auseinandersetzen. Die Hotelnutzung erzeuge diverse Verkehre, wie Gäste- und Mitarbeiterverkehre sowie Verkehre zur Anlieferung und Entsorgung für das Hotel. Die Planung der Fahrradstraße am Alsterufer werde durch Hamburg durchgeführt und zeitnah umgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Hotels sei ein entscheidendes Thema. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erfolge die Klärung, wo geeignete Stellplätze vorhanden sind und dieses werde im es Durchführungsvertrag gesichert. Die Möglichkeit des Parkens auf externen Flächen sei zu prüfen.

2. Frage/Hinweis

Laut des Bauprüfdienstes seien kleine Beherbergungsbetriebe in dem Wohngebiet zulässig, wenn sie sich unauffällig in das Gebiet einfügten. Könne ein Hotel mit 85 Zimmern und umfangreicher Außengastronomie diese Forderungen erfüllen?

Die Einfahrt für die Anlieferung befinde sich laut Planung nur drei Meter vom eigenen Wohnhaus entfernt, das bedeute unvermeidbaren Lärm durch die Lieferfahrzeuge. Die Wohn- und Schlafräume seien direkt betroffen.

Des Weiteren sei eine Wertminderung der beiliegenden Grundstücke nicht auszuschließen. Sei die Gewinnerwartung eines Investors aus Sicht des Bezirkes höhergewichtiger als die Lebens- und Wohnqualität der direkten Nachbarn?

Antwort

Die Verwaltung erachte den Bebauungsplan als notwendiges Instrument für das Bauvorhaben. Im Rahmen dessen erfolge eine Prüfung, welche Gutachten für das Verfahren erforderlich seien. Der Bezirk wolle nicht den Weg über einen Bauantrag und das bestehende Planrecht gehen. Die Errichtung eines Hotels gemäß Baustufenplan werde grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine Zugänglichkeit der historischen Gebäude wäre zum Beispiel bei einer Wohnbebauung nicht möglich. Die Gastronomie ermögliche den Einblick in den Innenhof.

Das Thema der Wertminderung der Grundstücke sei im Baugesetzbuch geregelt; eine Wertminderung durch eine benachbarte Bebauung sei in Hamburg nicht zu erwarten.

3. Frage/Hinweis

Am 20.03.2025 wurde der Anwohnerschaft erstmalig ein Einblick in die Planungsüberlegungen gewährt. Am heutigen Tage erfolge die Präsentation der Planungen. Der Investor habe die Planung bereits im Sommer 2024 mit dem Bezirk und dem Denkmalschutzamt abgestimmt, ohne die Bürger und Bürgerinnen zu involvieren. Warum seien die Bürgerinnen und Bürger so spät in die Planung einbezogen worden?

Es ergäben sich zahlreiche weitere Fragen: Wie ließe sich der Denkmalschutz des Gebäudes mit der Außengastronomie verbinden? Hinzu kämen die verkehrlichen Auswirkungen und die bauliche Überdimensionierung des Projektes. Zudem sei zu klären, inwiefern das Projekt als erforderlich zu betrachten sei. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Baustufenplans sei die Errichtung eines so genannten Boutique-Hotels mit einer Kapazität von bis zu 40 Gästen realisierbar. Die Umnutzung des Gebäudes in ein Boutique- Hotel sei ohne einen neuen B-Plan möglich, jedoch wäre von Seiten des Investors kein entsprechender Antrag gestellt worden. Es sei nicht versucht worden, das Potential des Baustufenplans auszunutzen. Beispielsweise sei auch Wohnungsbau eine mögliche Alternative.

- Wo liege das Interesse des Bezirkes an dem Bebauungsplan?
- Wer habe objektiv geprüft, worin das Interesse der Stadt liegt?
- Welche Alternativen seien vorgelegt worden?
- Wie sehe der Abwägungsprozess aus? Wie sei dieser dokumentiert?

Die Interessenlage des Investors sei klar, mehr Betten und eine höhere Rendite. Aber seien dies die Interessen der Stadt? Die Stadt habe viele Herausforderung. Aber ein Problem habe Hamburg nicht und das ist der Mangel an Luxushotels und gastronomischen Angeboten rund um die Alster.

Der Investor realisiere mit dem neuen Bebauungsplan einen beachtlichen Planungsgewinn. Wie werde sichergestellt, dass der Nutzen bzw. der Planungsgewinn, an die Stadt gegeben würden?

Des Weiteren käme die Bedeutung der Warburgstraße für Hamburg bisher zu kurz. In der Warburgstraße hätten viele bedeutende Menschen gewohnt. Die Warburgstraße werde in der Planung lediglich als Anlieferungsmöglichkeit des Hotels gesehen. Wie werde man auf die Besonderheit der Warburgstraße Einfluss nehmen?

Antwort

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Politik durchgeführt (*im öffentlichen Teil des Ausschusses Stadtplanung der Bezirksversammlung Eimsbüttel am 26. November 2025*). Im Dezember wurden die Behörden beteiligt, nun erfolge die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (in Hamburg ÖPD) stelle dabei die früheste Form der gesetzlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens dar. Vor der Einbindung der Öffentlichkeit seien Gespräche darüber geführt worden, ob ein Bauantrag gestellt oder aber ein Bebauungsplan aufgestellt werden solle.

Die finalen Abstimmungen bezüglich der Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes stünden noch aus. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ergäben sich folgende Fragestellungen: Welche Form der Umformung sei als adäquat zu erachten? Welche Denkmalschicht liege vor?

In Bezug auf den Planungsgewinn seien die Folgekosten der Planung durch den Investor zu tragen.

Die Bedeutung der Warburgstraße sei u.a. durch das Verfahren des Bebauungsplans Rotherbaum 37 „Neue Rabenstraße“ bekannt. Weiterhin bestünde die Möglichkeit Informationen über die Warburgstraße an die Verwaltung heranzutragen.

Herr Stephan macht nochmals deutlich, dass dies die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sei und eine Abwägung noch ausstehe.

4. Frage/Hinweis

Über welchen Weg sollen die Baufahrzeuge fahren?

Antwort

Es sei zu beachten, dass jedes Gebäude irgendwann einmal gebaut werde. Im Zuge eines Bauantrags sei ein Baustellenlogistikplan zu erstellen, welcher die zulässigen Zeiten für das Befahren der Baustelle definiere. Zusammenfassend ließe sich feststellen, dass der Bau ein temporäres Ereignis ist.

5. Frage/Hinweis

Die Bezirksversammlung habe den Beschluss (*Drucksachen-Nr.: 21-3717, vom 30.03.2023*) über den Umbau des Alsterufers mit dem Ziel einer dauerhaften, attraktiven Rad- und Fußverkehrsverbindung, ohne Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr, beschlossen. Jetzt könne man behaupten, die Autos, die zum Konsulat führen, würden am Alsterufer nicht durchfahren, jedoch sei die Durchfahrt zur Warburgstraße nicht gesperrt. Es sei also möglich, dass die Autos weiter die Warburgstraße durchführen.

Ein weiteres Thema sei, dass vor dem Hotel parkende Autos einen Rückstau erzeugen würden, sodass die Fahrradstraße blockiert werde. Gemäß dem Erläuterungsbericht des Landesbetriebs Straßen, Brücken und Gewässer, fahre ungefähr jede 6 Sekunden auf dem Alsterufer ein Fahrrad.

Zu dem Thema der Anlieferung könne das nahegelegene Hotel Fontenay als Referenz gesehen werden, ungefähr jede Viertel- bis halbe Stunde komme hier ein LKW zur Anlieferung. Mit Blick auf die Planung des neuen Hotels werde deutlich, dass die Lieferung dabei nicht auf dem Grundstück des Hotels abgewickelt werde, sondern auf der Straße. Es sei in der gezeigten Planung keine Tiefgarage für die Anlieferung vorgesehen.

6. Frage/Hinweis

Wie werde das Unfallrisiko, mit der zu erwartenden Belastung, auf der Fahrradstraße gelindert? Dort bestehe beim jetzigen Anwohnerverkehr bereits ein Unfallrisiko. In Zukunft werde der Verkehr durch das Projekt noch intensiviert.

Wo werde die Außengastronomie platziert? Wie sei das Öffnungszeiten- und Lärmschutzkonzept vorgesehen?

Warum werde eine fünfgeschossige Bauweise angestrebt?

Antwort

Das Grundstück habe seine bestehende Erschließung am Alsterufer sowie an der Warburgstraße, was sich durch die Neuplanung des Hotels nicht ändert. Das Unfallrisiko zwischen den motorisierten Individualverkehr und Fahrrad sei vorhanden. Es werde nach bestmöglichen Lösungen gesucht, wie der Verkehr durch Anwohnende, Besuchende und Mitarbeitende sowie die Anlieferung geregelt werden könne. Wichtig dabei sei auch die gegenseitige Rücksichtnahme. Unabhängig davon würden die notwendigen straßenplanerischen und straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und soweit notwendig, deren Umsetzung sichergestellt. Die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Anzahl der LKW-Fahrten und der Hotelgäste, die mit dem Auto kämen seien zu ermitteln. Dies sei Aufgabe der anstehenden verkehrstechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Die Höhe der Bebauung würde weniger aus der Geschossigkeit hergeleitet. Der Maßstab einer angemessenen Gebäudehöhe orientiere sich nicht an den Nachbarbauten, sondern bestehe aus der Oberkante des Bestandsgebäudes sowie der Sichtachse zur Alster. Zudem werde die Planung des Dachaufbaus weiter abgestimmt. Klar zu sagen sei, dass eine Solargründachpflicht bestehe, wie diese konkret ausgestaltet werde, sei jedoch noch nicht bekannt.

7. Frage/Hinweis

In den Morgenstunden werde viel Anlieferungsverkehr herrschen. Wie werde demnach sichergestellt, dass keine Unfallgefahr für Schulkinder bestehe? Wenn eine Anfahrt durch die Straße Klein Fontenay geplant sei, wie werde realisiert, dass dort zwei LKW nebeneinander herführen? Wie solle der Handwerkerverkehr erfolgen?

Antwort

Die Anlieferung über die Warburgstraße werde bereits untersucht. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung werde die Frequenz und die Realisierungsgröße ermittelt (siehe auch Antwort zur Frage Nr. 6).

8. Frage/Hinweis

Sei die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, um ein Hotel dieser Größenordnung errichten zu können? Laut des Baustufenplans wäre auch ein kleinerer Beherbergungsbetrieb möglich. Warum müsse es ein großer Beherbergungsbetrieb sein? Wo liege das öffentliche Interesse, die denkmalgeschützte Immobilie für die Öffentlichkeit aufzuschließen? Die Belange der Öffentlichkeit würden vorrangig zu denen der Anwohnenden behandelt. Der Baustufenplan mache deutlich, dass in einem Wohngebiet grundsätzlich nur kleine Beherbergungsbetriebe gebietsverträglich seien.

Die bisherige Planung beziehe die Sichtachsen wenig ein. Auch die wechselvolle Geschichte der Immobilie werde bisher wenig einbezogen. Es seien eine Reihe von schwerwiegenden

Entscheidungen getroffen worden. Die Nachnutzung als Hotel sei geschichtsvergessen und bagatellisiere die Ereignisse, die in der Immobilie stattgefunden hätten.

Im Rahmen der Gutachten fehle das Verschattungsgutachten für die Wohnungen in der Warburgstraße 38-40. Des Weiteren fehle die Betrachtung der wechselseitigen Einsichtnahmen zwischen der Warburgstraße 38-40 und dem fünfgeschossigen Neubau.

Antwort

Gemäß Baustufenplan sei grundsätzlich ein Hotelbetrieb zulässig. Nach Baustufenplan sei auch zulässig, dass im Plangebiet Wohnen stattfinde. Durch eine reine Wohnnutzung wären die beiden Villen nicht zugänglich für die Öffentlichkeit.

Die Zulässigkeit einer Fünfgeschossigkeit sei auch heute schon nicht ausgeschlossen und wäre im Größenverhältnis zur umgebenden Bebauung voraussichtlich angemessen. Im Süden sei bereits eine viergeschossige Bebauung und im Westen eine siebengeschossige Bebauung (Warburgstraße 38-40) vorhanden.

Die Sichtachse von der Alster und der Straße Alsterufer werde betrachtet. Dabei werde auf die Sichtbarkeit der Villen geachtet. Zudem werde betrachtet, in welchem Maße das rückwärtige Gebäude zum Vorschein komme. Der Hinweis auf die Historie des Gebäudes werde berücksichtigt. Dabei sei die Erlebbarkeit der Historie in die weiteren Überlegungen einzubeziehen. Auch ein Hotel könne Erinnerungselemente enthalten.

Aufgrund der Lage des Neubaus, nördlich der bestehenden Wohnbebauung, werde die Erforderlichkeit zur Untersuchung der Belichtungssituation bisher behördenseitig nicht gesehen. Zudem werde auf die Einhaltung der üblichen Abstandsflächen für Wohnen geachtet.

9. Frage/Hinweis

Wie würden die Verkehrszahlen ermittelt und was liefert der Eigentümer?

Antwort

Ein Verkehrsplanungsbüro werde über den Eigentümer beauftragt. Das Gutachten werde in diesem Zuge dem Bezirksamt sowie den Fachbehörden vorgelegt und von der Verwaltung geprüft. Im weiteren Verfahrensverlauf (*während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB*) werde das Gutachten öffentlich ausgelegt.

10. Frage/Hinweis

Wann sei die nächste Sitzung angelegt?

Antwort

Der Termin für die Auswertung in einer Sitzung des Ausschusses Stadtplanung stehe noch nicht fest. Es werde so zeitnah wie möglich ein Termin ausgemacht.

(Nachtrag: Am 17. Juni 2025 werden die Ergebnisse der öffentlichen Plandiskussion im Ausschuss Stadtplanung vorgestellt).

11. Frage/Hinweis

Nach Erkundigung bei anderen Hotels, beginne die Anlieferung morgens um halb 6. Im Rahmen der Information der Hotelgesellschaft sei ein Lastwagen pro Tag versprochen worden. Die Wagen müssten rückwärts von dem Grundstück fahren, wodurch eine Gefahr für die Schulkinder, die mit dem Fahrrad kommen, entstehe. Inwiefern werde die Lärmbelastung durch

die Anwohner und der Schule berücksichtigt? Die Anzahl der Hotelzimmer für 85 Gäste sei zu viel und ließe sich auch halbieren.

Antwort

Das Plangrundstück habe bereits heute Planrecht. Das Grundstück solle künftig noch weiter ausgenutzt werden. Dabei werde die Fünfgeschossigkeit für städtebaulich verträglich gehalten. Die Halbierung der Bettenanzahl führe zu einer fehlenden Flächeneffizienz. Es werde jedoch nicht zwingend an der Bettenanzahl von 85 Betten festgehalten. Es komme auch auf die jeweiligen städtebaulichen Auswirkungen drauf an, die noch ermittelt werden müssen. Jedoch müsse das Bauvorhaben auch wirtschaftlich tragfähig sein. Ein Gutachten werde Annahmen der Gästefrequenz kritisch überprüfen.

12. Frage/Hinweis

Warum werde das Gebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt? Was wäre, wenn das Hotel in Zukunft nicht funktioniere, wäre ein Sondergebiet mit Hotelnutzung dann weiterhin lukrativ?

Durch die externen Parkplätze entstehe durch das Umparken mehr Verkehr.

Das Gebäude sei historisch geprägt mit einer interessanten Geschichte. Bei einem Umbau in ein Hotel könnte die Historie wegfallen. Könne eine andere öffentliche Nutzung für die Villen, wie beispielsweise ein Museum, vorgesehen werden? Bei einem Museum könne die Außen- und Innenfassade sowie der Innenraum genutzt werden. Außerdem könne die Verkehrsproblematik verringert werden, da viele mit dem Fahrrad anreisen würden.

Antwort

Das Projekt umfasse einen vorhabenbezogenen B-Plan mit einer Durchführungsverpflichtung. Der Bebauungsplan regele das passgenaue Planrecht und der Investor sei daran gebunden das Konzept umzusetzen. Sollte der Investor das Projekt nicht umsetzen, werde der Bebauungsplan aufgehoben. Eine Festsetzung als Wohn- oder Kerngebiet würde eine weitreichendere Nutzung als eine Hotelnutzung ermöglichen. Die Hotelnutzung stehe fest, daher werde das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Sollte es zu einer Folgenutzung kommen, müsse das Planrecht geändert werden. Mit Blick auf den Vorschlag für eine Museumsnutzung sei anzumerken, dass das Grundstück von einem Privateigentümer an einen Privateigentümer veräußert worden sei und kein Interesse einer Museumsnutzung bekannt sei.

Die Vermutung bestehe, dass gar nicht so viele Gäste mit dem Auto anreisen würden. Der Beschäftigtenverkehr sowie der Anlieferungsverkehr könne problematisch sein. Der beauftragte Verkehrsplaner werde sich mit diesem Thema befassen.

Negative Planfolgen wären auch bei einer Museumsnutzung immanent.

13. Frage/Hinweis

Die Nutzung des Hotels sei gut. Das Hotel könne attraktiv für Hamburg werden. Trotzdem müsse das Thema Verkehr, Erschließung und Anlieferung geklärt werden. 85 Zimmer seien für die Finanzierung notwendig, um das Hotel wirtschaftlich betreiben zu können.

14. Frage/Hinweis

Das Fontenay Hotel sei gelungen, aber bringe große Verkehrsprobleme mit sich. Das Anwohnerparken funktioniere nicht. Am Wochenende würden dort täglich ca. 45 Dieselbusse

entlangfahren. Zusätzlich würden die Geschwindigkeitskontrollen von 30 km/h nicht berücksichtigt und viele Poser mit Luxusautos führen dort zum Hotel. Nachteilige Planfolgen würden komplett unterschätzt.

15. Frage/Hinweis

Der LKW müsse bei der Anlieferung 400 Meter piepend rückwärts durch die Warburgstraße fahren.

16. Frage/Hinweis

Es sei super, dass das Alsterufer gesperrt bleibe. Im Rahmen des Lärmkonzepts solle der Lärm durch Kopfsteinpflaster und Rollkoffer mitbeachtet werden. In Hamburg gebe es vier Hotels mit reiner Alsterlage. Wie viel Bedarf für Luxushotels bestehe in Hamburg?

Was wäre, wenn das Konzept des Hotels in Zukunft nicht funktioniere? Was wäre eine potenzielle Nachfolgenutzung?

Antwort

Mit dem Bebauungsplan könne nicht alles geregelt werden. Das „Koffer über die Straße ziehen“, gehöre zum Allgemeingebrauch der Straße. Grundsätzlich werde es ein Lärmgutachten geben.

Die Nachfrage nach Hotels zöge im Anschluss der Coronapandemie stark an.

(Siehe auch Antworten zu Fragen Nr. 6 und Nr.12)

17. Frage/Hinweis

In der Warburgstraße herrsche schon jetzt eine schwierige Verkehrslage. Nun komme noch die Baumaßnahme für Signal Iduna dazu.

18. Frage/ Hinweis

Bisher gebe es in Hamburg 1.500 5-Sterne-Zimmer rund um die Alster. Das sei mehr als in München und Berlin zusammen. Zusätzlich sei eine fünfstöckige Bebauung zu viel.

Durch die Gastronomie im Außenbereich und durch die Nutzungen im Untergeschoss entstünden Gerüche. Wie sei die Abluft geregelt? Des Weiteren gebe es in vielen Hotels sogenannte Raucherecken für Mitarbeitende. Existiere dafür eine Regelung?

Antwort

Das Thema der Raucherecke sei weniger ein Thema des Bebauungsplanverfahrens. In Bezug auf das Hotel und dessen zugehörige Küche sei eine Klärung der Geruchsbildung und der Umgang mit dieser erforderlich. Die Überwachung obliege dem Amt für Verbraucherschutz.

19. Frage/Hinweis

Was wurde dem Investor zugesagt? Durch den bereits vorhandenen Ruderclub entstehe bereits eine Lärmbelästigung durch beispielsweise Hochzeitsveranstaltungen.

Warum werde das Hotel nicht vom nördlichen Alsterufer angefahren?

Antwort

Das Thema der Hochzeitsveranstaltungen sei weniger ein Thema des Bebauungsplanverfahrens. Es könne eine Regelung im Rahmen des Durchführungsvertrags erfolgen.

Auch die Fachdienststellen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigen, dass die verkehrliche Situation in der Warburgstraße eine große Herausforderung sei. Die Konflikte und Probleme der Planung müssten gelöst werden. Ohne eine Lösung der Konflikte könne das Bebauungsplanverfahren nicht festgestellt werden. Die Themen der Bürgerinnen und Bürger würden mitgenommen und dann an die Experten weitergegeben.

20. Frage/Hinweise

Warum werde ein Hotel gebaut?

Antwort

Planungsziel sei die Wiedernutzbarmachung der vom ehemaligen US-amerikanischen Generalkonsulat aufgegebenen Villa. Ziel Hamburgs sei der Umbau und die Erweiterung der Villa als Hotelanlage mit einem gastronomischen Angebot, um die Hotellandschaft und Gastronomie an der Alster der hohen gesamtstädtischen Lagegunst und Bedeutung angemessen zu erweitern. Zudem solle das denkmalgeschützte Bestandsgebäude gesichert werden. Weiterhin werde im Zuge der Neuplanung ein verbessertes Erlebbarmachen der Villen für die Öffentlichkeit durch die Stadt Hamburg angestrebt. Bislang sei nach dem gültigen Planungsrecht Wohnungsbau möglich. Der Vorhabenträger sei spezialisiert auf Hotelnutzungen und habe aus diesem Grund das Grundstück gekauft und sei auch in der Lage eine solche Nutzung umzusetzen. Eine Frage stelle sich jedoch: „Ist ein Hotel wirtschaftlicher als Wohnungsbau?“. Diesbezüglich habe die Verwaltung derzeit keine eindeutige Antwort, allerdings stelle ein Hotel wirtschaftlich ein anderes Risiko dar als Wohnungsbau.

21. Frage/Hinweise

Der Vorhabenträger habe gewusst, wie der Bebauungsplan aussieht. Die Verwaltung solle die Interessen der Bürger vertreten und nicht die Interessen des Investors.

Antwort

Die Bürgerinnen und Bürger würden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstmals beteiligt. In der Beteiligung sollten alle zu Wort kommen dürfen. Die Fraktionen seien fast alle vertreten, sie nähmen die Themen mit in den Ausschuss Stadtplanung.

22. Frage/Hinweis

Wie sei es den Bürger und Bürgerinnen möglich zu prüfen, ob und wie wiederum die Verwaltung etwas prüft?

Wie könnten die Abgeordneten die Themen nach außen tragen?

Antwort

Es gebe ein Protokoll, das den Fraktionen vorgelegt werde.

23. Frage/Hinweis

Wie lang laufe die Bauphase parallel zur Bauphase der Signal Iduna?

Antwort

Der Bebauungsplan Rotherbaum 37 „Neue Rabenstraße“ für die Signal Iduna sei bereits in der öffentlichen Auslegung gewesen. Der Plan wurde zur Beschlussfassung der Politik vorgelegt. Im Anschluss könne der Bau beginnen. In einer wachsenden Stadt kämen Baustellen vor. Es handle sich dabei um temporäre Ereignisse.

24. Frage/Hinweis

Es seien drei Varianten seitens des Vorhabenträger vorgestellt worden. Habe es zu den Varianten einen öffentlichen Wettbewerb gegeben? Wenn nein, warum habe es keinen Wettbewerb gegeben?

Antwort

Es habe keinen öffentlichen Wettbewerb zu den drei Varianten gegeben. Die Abstimmung sei mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Oberbaudirektor, Denkmalschutzamt und dem Bezirksamt erfolgt.

Teil 4: Abschluss der Veranstaltung

Herr Gerdemann ergänzt die vorangegangenen Antworten in Bezug auf das Erfordernis eines Hotels:

Die Stadt Hamburg habe Interesse an dem Erhalt und der Zurschaustellung des Denkmals. Eine Hotelnutzung sei diesbezüglich eine sinnvolle Möglichkeit. Es hätte theoretisch auch andere Nutzungen geben können, dies aber mit einem anderen Investor. Die Fragen, Anregungen und zahlreichen Impulse seien hilfreich für die weitere Planung. Sie würden aufgenommen und weiter betrachtet. Herr Gerdemann betont abschließend, dass alle Themen, die in der öffentlichen Plandiskussion angesprochen wurden, wichtig und evident seien. Die Fragen würden im Zusammenhang betrachtet und auf den Prüfstand gestellt. Wenn es zu Konflikten komme, die nicht zu lösen seien, müsse weitergedacht werden. Er bedankt sich bei allen Beteiligten für die offene und engagierte Diskussion.

Hamburg, 04.Juni 2025

Protokoll:

Frederike Rode, E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ieva Engere, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung