

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 28.06.21

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Bebauung an der Schemmannstraße und Erhalt der Hammerschen Villa – wie gut sind Volksdorfs Bebauungspläne für den Schutz und eine maßvolle Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur?**

#### **Einleitung für die Fragen:**

*In der Begründung des Bebauungsplans Volksdorf 41 wird die sogenannte Hammersche Villa in der Schemmannstraße 12 als besonders strukturprägend hervorgehoben. Bei dem ursprünglich 1904/1905 als Landhaus Ewald errichteten Bau mit einer großen parkähnlichen Gartenanlage handelt es sich demnach um ein „städtebaulich herausragendes Gebäude.“*

*Frühere Bauplanungen für dieses Grundstück führten mit dazu, dass der Bebauungsplan Volksdorf 41 aufgestellt wurde. Damit soll die gewachsene städtebauliche Struktur geschützt und bauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Dabei wurden in der Schemmannstraße auch Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt, um die prägenden Siedlungsensembles mit großzügigen Freiflächen zu erhalten. Hierzu sollen gemäß Begründung des Bebauungsplans „bei zukünftigen Veränderungen besondere Anforderungen hinsichtlich der Einfügung in diese Gebiete gestellt werden können.“*

*Durch den Verkauf der Hammerschen Villa einschließlich der nördlich angrenzenden über 1 Hektar großen bewaldeten Fläche, die im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen ist, gibt es vor Ort neue Sorgen über eine massive Nachverdichtung, die rund um das historische Villengrundstück die städtebauliche Struktur deutlich verändern würde.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

#### **Einleitung für die Antworten:**

Sofern sich ein Gebiet im Bestand durch eine besondere städtebauliche Qualität auszeichnet, wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen häufig – so auch im Fall des Bebauungsplans Volksdorf 41 – vom Instrument des „Städtebaulichen Erhaltungsbereiches“ nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht, der unabhängig von einer etwaigen Denkmalswürdigkeit von Einzelgebäuden ist. In städtebaulichen Erhaltungsbereichen bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung nach den §§ 172 fortfolgende BauGB. Dies dient dem Ziel, Gebiete mit einer besonderen städtebaulichen Prägung zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Da die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs gerade dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt des Gebiets dient, sind die der Festsetzung zugrunde liegenden Voraussetzungen einer besonderen Eigenart im Allgemeinen dauerhaft gegeben. Eine Genehmigung kann in festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereichen allerdings nur unter engen, im BauGB bestimmten Voraussetzungen versagt werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Welche Planungen und Überlegungen zur Bebauung des Grundstücks Schemmannstraße 12 einschließlich der angrenzenden privaten Grünfläche sind den zuständigen Stellen im Einzelnen bekannt?*

**Frage 2:** *Welche Auskünfte zur Bebaubarkeit dieses Grundstücks haben die zuständigen Stellen erteilt? Welche baurechtlichen Anträge oder Voranfragen liegen den zuständigen Stellen im Einzelnen vor?*

**Antwort zu Fragen 1 und 2:**

Dem zuständigen Bezirksamt sind keine Planungen bekannt, die eine klare Verfahrensreife erreicht hätten. Der Eigentümer hat kürzlich mehrere Möglichkeiten einer planungskonformen Nachverdichtung im Rahmen einer Bauberatung vorgetragen. Außer dem Verweis auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hatte die Bauberatung kein Ergebnis.

**Frage 3:** *Welche besonderen Anforderungen werden bei Anträgen zum Rückbau oder zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Erhaltungsbereiche des Bebauungsplans Volksdorf 41 zugrunde gelegt?*

**Antwort zu Frage 3:**

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 4:** *Ist der Erhalt der Hammerschen Villa als prägende bauliche Anlage einschließlich der Sichtachse zur Schemmannstraße durch die derzeitigen Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt?*

*Wenn nein, welche Maßnahmen sind hierfür erforderlich?*

**Antwort zu Frage 4:**

Die „Hammersche Villa“ Schemmannstraße 12 befindet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Volksdorf 41 in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich, es handelt sich nicht um ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal.

Des Weiteren richten sich die Baumöglichkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ungeachtet der Erhaltungsziele des Bebauungsplanes war ausweislich seiner Festsetzungen und der Planbegründung eine Sichtachse zur Schemmannstraße nicht Gegenstand der Planung, vielmehr können nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnungsbauvorhaben im Bereich zwischen dem Gebäude Schemmannstraße 12 und der Schemmannstraße realisiert werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Vorbemerkung:** *Auch im gegenüberliegenden Bereich der Schemmannstraße kommt es durch die Aufteilung des Grundstücks Schemmannstraße 19 zu einer größeren Nachverdichtung.*

**Frage 5:** *Welche Planungen und Überlegungen zur Bebauung des Grundstücks Schemmannstraße 19 sind den zuständigen Stellen im Einzelnen bekannt?*

**Frage 6:** *Wann genau wurden welche Bauvorhaben auf dem Grundstück Schemmannstraße 19 jeweils beantragt und jeweils genehmigt?*

**Antwort zu Fragen 5 und 6:**

Es liegt ein bis zum 23. März 2022 gültiger Vorbescheid für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt vier Wohneinheiten vor.

Der Vorbescheid wurde am 23. April 2019 beantragt und am 23. März 2020 erteilt. Der Abbruch des Altbestandes wurde am 02. März 2018 beantragt und am 22. Mai 2018 genehmigt, nachdem er in einem Vorbescheid vom 15. Mai 2017, beantragt am 28. Februar 2017, in Aussicht gestellt wurde.

**Frage 7:** *Welche Baukörper wurden in der Schemmannstraße 19 mit jeweils welcher Geschossigkeit und welcher Wohneinheitenanzahl auf welchen Grundstücksteilen genehmigt? Welche Abweichungen und Befreiungen der Vorgaben des Bebauungsplans wurden für die Bebauung Schemmannstraße 19 erteilt?*

**Antwort zu Frage 7:**

Im oben genannten Vorbescheid wurden zwei Baukörper mit jeweils 200 m<sup>2</sup> Grundfläche und zwei Vollgeschossen auf einer gemeinsamen Tiefgarage in Aussicht gestellt. Insgesamt sind vier Wohneinheiten geplant. Das Grundstück wird geteilt. Die genaue Grundstücksteilung ist dem folgenden Bauantragsverfahren vorbehalten. Für den westlichen Baukörper wurde eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 4,5 m durch das Gebäude in Aussicht gestellt. Diese Überschreitung ist in diesem Einzelfall erforderlich, um die besonders erhaltungswürdige Eiche dauerhaft zu erhalten, indem der Baukörper aus dem Baukörper herausgeschoben wird. Die maximal zulässige Bautiefe wird eingehalten. Weiterhin wurde eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der Baugrenze um 4,50 m durch die Tiefgarage in Aussicht gestellt. Diese ist städtebaulich vertretbar, da von der unterirdischen Tiefgarage keine bauliche Wirkung ausgeht und sie keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebiets hat.

**Frage 8:** *Welche weiteren Bauanträge oder Voranfragen liegen derzeit im Bereich des Bebauungsplans Volksdorf 41 für die Schemmannstraße vor?*

**Antwort zu Frage 8:**

Zur Ermittlung der Angaben müssten die Grundstücksakten für 75 Belegenheiten durchgesehen werden, dies ist im Rahmen der Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

**Frage 9:** *Gemäß § 19 Absatz 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Wie, wann und durch wen wird diese Vorgabe bei Anträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Volksdorf 41 geprüft?*

**Antwort zu Frage 9:**

Diese Vorgabe wird von der zuständigen Bauprüfabteilung des Bezirksamtes im Rahmen von Anträgen nach §§ 61 bis 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) geprüft. Wenn die Teilung ohne vorherige Kenntnis der zuständigen Bauprüfabteilung vorgenommen wurde und Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar sind, wird ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eingeleitet.

**Frage 10:** *Sind die als Erhaltungsbereich im Bebauungsplan Volksdorf 41 festgelegten Gebiete an der Schemmannstraße aus Sicht der zuständigen Stellen weiterhin besonders schutzwürdig? Wie wird sichergestellt, dass der mit dem Bebauungsplan angestrebte Schutz der gewachsenen Struktur in diesem Bereich erreicht wird?*

**Antwort zu Frage 10:**

Die im Bebauungsplan Volksdorf 41 festgesetzten Erhaltungsbereiche sind weiterhin rechtsverbindlich. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.