

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 30.07.21

### **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? (2)**

**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 Siedlungensembles 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.*

*In der Antwort auf die Schriftliche Kleine Anfrage in Drs. 22/5094 wurde nun ausgeführt, dass „kürzlich mehrere Möglichkeiten einer planungskonformen Nachverdichtung im Rahmen einer Bauberatung“ vorgetragen wurden.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

**Frage 1:** *Wann genau hat die in Drs. 22/5094 erwähnte Bauberatung stattgefunden?*

**Antwort zu Frage 1:**

Am 3. Mai 2021.

**Frage 2:** *Wurden im Rahmen der Bauberatung auch mögliche Nachverdichtungen erörtert, die nicht planungskonform sind? Wie werden diese von den zuständigen Stellen beurteilt?*

**Antwort zu Frage 2:**

In dem Termin wurden verschiedene Varianten einer Bebauung angesprochen. Es wurde auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Volksdorf 41 hingewiesen.

**Frage 3:** *Wurde im Rahmen der Bauberatung ein möglicher Abriss der Hammerschen Villa erörtert?*

**Antwort zu Frage 3:**

Die Möglichkeit einer Bebauung wurde von dem Eigentümer angesprochen. Die Villa liegt in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich. Im Übrigen siehe Antwort zu 2.

**Frage 4:** *Wann genau wurde die Denkmalschutzwürdigkeit der Hammerschen Villa geprüft? Warum genau wurde die Villa nicht als denkmalschutzwürdig eingestuft?*

**Antwort zu Frage 4:**

Die Hammersche Villa, 1905 für Konsul C. F. von Ewald erbaut, wurde vom Denkmalschutzamt im Jahr 2001 und erneut 2021 auf ihre Denkmalswürdigkeit überprüft. Sie ist aufgrund starker Veränderungen im Inneren, die 1927 bis 1928 und nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgten, kein Denkmal. Vor allem die tiefgreifenden Umbauten der 1920er-Jahre haben zentrale Villenräume verändert beziehungsweise beseitigt und haben selbst keinen Denkmalwert.

**Frage 5:** *Zum Grundstück Schemmannstraße 12 gehört auch das als private Grünfläche ausgewiesene Flurstück 7485 mit einer Waldfläche. Welche Pläne und Überlegungen einer Bebauung auf dieser Fläche sind den zuständigen Stellen bekannt und wie werden diese beurteilt?*

**Antwort zu Frage 5:**

Es sind keine Pläne einer Bebauung dieser Fläche bekannt.

**Frage 6:** *Das Flurstück 7485 bildet mit weiteren angrenzenden Flächen einen größeren Biotopverbund. Wie wird diese Grün- beziehungsweise Waldfläche von den zuständigen Stellen fachlich bewertet?*

**Antwort zu Frage 6:**

Bei dem Flurstück 7485 handelt es sich um einen weitgehend naturnah ausgeprägten, etwa 100 bis 200 Jahre alten Buchenwald basenarmer Standorte.

Das Flurstück 7485 ist als FFH-Lebensraumtyp 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) mit einem günstigen Erhaltungszustand kartiert. Auf der Skala der Biotopbewertung von 1 bis 9 erhält die Fläche die Wertstufe 7 und wird somit als besonders wertvoll eingestuft.

**Frage 7:** *Auf dem Flurstück 7485 sind diverse Bäume farblich und durch Absperrbänder gekennzeichnet. Ist dies den zuständigen Stellen bekannt? Aus welchen Gründen erfolgte die Kennzeichnung?*

**Antwort zu Frage 7:**

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor. Bei dem Flurstück 7485 handelt es sich um ein Privatgrundstück.

**Frage 8:** *Unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen sind auf dem Flurstück 7485 Baumfällungen zulässig? Welche Genehmigungen durch welche Behörden sind hierfür erforderlich? Liegen entsprechende Anträge oder Anfragen vor?*

**Antwort zu Frage 8:**

Solange und soweit die Waldeigenschaft auf dem Flurstück 7485 gegeben ist, gelten die Bestimmungen des Bundes- und des Landeswaldgesetzes. Für eine Rodung oder Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Genehmigungsverfahren nach § 4 Landeswaldgesetz erforderlich. Der zuständigen Fachbehörde liegen hierzu keine Anträge vor.

Der westliche Teil des Flurstücks 7485 liegt im Landschaftsschutzgebiet. Es gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Für Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet ist eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Zuständigkeit liegt beim Bezirksamt Wandsbek. Dort liegen keine entsprechenden Anträge vor.