Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG öffentlich	Drucksachen–Nr.: **21-2093** Datum: 02.03.2021
von Martina Lütjens (CDU)	Aktenzeichen: 123.30-11

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**

Was ist die Städtebauliche Erhaltungsverordnung Wellingsbütteler Landstraße im Jahre 2021 wert?

Die Städtebauliche Erhaltungsverordnung dient dem Schutz der historischen vorstädtischen Villenbebauung im Geltungsbereich der Verordnung mit den gepflegten Vorgärten und Einfriedungen und soll dem dort herrschenden Entwicklungs- und Veränderungsdruck entgegenwirken. Die baulichen Anlagen in diesem Gebiet müssen erhalten bleiben, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt in diesem Teilbereich des Stadtteils Ohlsdorf/Klein Borstels prägen und von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind.

Die Städtebauliche Erhaltungsverordnung soll neben der Bewahrung der zeittypischen Architektur aus der Gründerzeit und den 1930er-Jahren dem Erhalt des Gesamtensembles aus den Gebäuden mit den Vorgärten und Einfriedungen sowie dem Baumbestand in der Straße und auf den Grundstücken dienen. Seit dem Inkrafttreten der Erhaltensverordnung im Jahr 2014 sind dennoch Häuser abgerissen worden. Liegt ein Grundstück innerhalb des Gültigkeitsbereiches einer Erhaltungsverordnung, so muss eine Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch erteilt werden

Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:

1. Durch wen werden neue Eigentümer im Zuge einer Baugenehmigung aufgeklärt, dass hier eine Städtebauliche Erhaltungsverordnung vorliegt?

Grundsätzlich ist es Aufgabe des Architekten, im Zuge der Grundlagenerarbeitung zu prüfen, welche rechtlichen Rahmenbedingungen für ein Grundstück gegeben sind, bevor ein Bauantrag gestellt wird. Dazu gehört das Planrecht aber auch die städtebauliche Erhaltungsverordnung. Diese Informationen sind öffentlich zugänglich.

2. Für wie viele Häuser gab es seit dem Inkrafttreten der Verordnung eine Abrissgenehmigung bzw. wurden abgerissen? Warum wurde hier trotzdem eine Genehmigung erteilt?

   Seit dem Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung sind keine Abbruchgenehmigungen erteilt worden.

3. Wurde der zuständige Unterausschuss Bau in ein mögliches Genehmigungs-verfahren einbezogen?

   Nein, weil keine Abbruchgenehmigungen erteilt wurden.

4. Wie viele Änderungen/Nutzungsänderung wurden von 2014 bis heute genehmigt?

   Es wurden insgesamt drei Änderungen/Umbauten genehmigt (Dachgeschossumbau, Umbau eines EFH und Sanierung eines EFH).

5. Wie viele Häuser wurden seit dem Inkrafttreten der Verordnung neu gebaut?

   Seit Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung ist unter den Belegenheiten Wellingsbütteler Landstraße 124 a-b und in der Wellingsbütteler Landstraße 152 neu gebaut worden. Hier wurden die Genehmigungen allerdings noch vor der Aufstellung der Verordnung genehmigt, damit fielen sie nicht unter die Prüfung nach § 172 BauGB.

6. Wer ist für die Einhaltung der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung zuständig und wer überprüft diese?

   Zuständig für Überprüfung und Einhaltung der Anforderungen für das Bauen im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Wellingsbütteler Landstraße Südost“ ist das Fachamt Bauprüfung (WBZ2) als Baugenehmigungsbehörde. Eine Beteiligung des Fachamts SL zur Beurteilung städtebaulicher und gestalterischer Fragen für das jeweilige Vorhaben erfolgt im Einzelfall.

7. Wurden Verstöße gegen die Städtebaulichen Erhaltungsverordnung festgestellt? Wenn ja, welche?

   Derartige Verstöße werden im Fachamt Bauprüfung statistisch nicht erfasst und sind derzeit im Bereich der Erhaltunsgverordnung nicht bekannt.

8. Welche Bedeutung hat die Städtebauliche Erhaltungsverordnung Wellingsbütteler Landstraße für das Bezirksamt Hamburg-Nord?

   Das städtebauliche Erhaltungsgebiet „Wellingsbütteler Landstraße Südost“ ist einer der Teilräume im Bezirk Hamburg-Nord, der sich durch eine besondere städtebauliche und gestalterische Eigenart bzw. Gebietstypik auszeichnet. Es handelt sich dabei vor allem um eine repräsentative gründerzeitliche Villenbebauung in einem ersten Teilbereich sowie um Backsteinvillen und Doppelhäuser aus den 1920/30er Jahren in einem zweiten Teilbereich. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, eben diese gestalterisch prägende Bausubstanz vor nachteiligen Veränderungen in Bezug auf das Ortsbild und die Stadtgestalt zu schützen. Die besondere Bedeutung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung ergibt sich aus dem

Genehmigungsvorbehalt gemäß § 173 BauGB. Die erhaltenswerte Bausubstanz im Erhaltungsgebiet wird vor Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung geschützt, sofern die Befürchtung besteht, dass sich dies nachteilig auf die städtebauliche Eigenart auswirken könnte. Ermöglicht wird auf diese Weise ein städtebaulicher Ensemble-, bzw. Denkmalschutz, der das baukulturelle Erbe und damit die identitätsstiftende Wirkung prägender Stadtquartiere bewahrt.

9. Wie wird durch wen sichergestellt, dass eine einzelne – den Zielsetzungen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung zuwiderlaufende – erteilte Genehmigung und im Zweifel Bebauung nicht ein Präzedenzfall für die Schaffung weiterer Ansprüche auf Ausnahmegenehmigungen im betroffenen Gebiet bei künftigen Bauvorhaben auf den übrigen Grundstücken geschaffen wird?

   Im Zuge des Verfahrens wird geprüft, ob ein Vorhaben den Zielsetzungen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung entspricht. Ist das nicht der Fall, wird entweder die Genehmigung nach § 173 BauGB versagt oder die Planung wird so angepasst, dass sie auch im Sinne des § 172 BauGB genehmigt werden kann. Ausnahmen von § 173 BauGB sind nicht möglich, da ein Vorhaben den Zielsetzungen entsprechen muss.

Michael Werner-Boelz 02.03.2021