

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 43	MONTAG, DEN 4. DEZEMBER	2000
Tag	Inhalt	Seite
24. 11. 2000	Verordnung über das erneute In-Kraft-Setzen der Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet)	353
28. 11. 2000	Verordnung über die Verleihung der Rechte einer Körperschaft des öffentlichen Rechts an die Selbständige Evangelisch-Lutherische Kirche, Dreieinigkeitsgemeinde Hamburg	354
28. 11. 2000	Verordnung über die Organisation der technischen Überwachung überwachungsbedürftiger Anlagen ..	354

Verordnung über das erneute In-Kraft-Setzen der Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet)

Vom 24. November 2000

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137) in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 271) sowie § 2 Satz 1 Nummer 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 134) wird verordnet:

Einziges Paragraph

Die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet) vom 7. Juli 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 130) wird mit Wirkung vom 21. Juli 1998 gemäß § 215 a Absatz 2 BauGB erneut in Kraft gesetzt.

Hamburg, den 24. November 2000.

Das Bezirksamt Bergedorf

Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf
(Bergedorfer Villengebiet)

Vom 7. Juli 1998

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2142, 1998 I Seite 137) in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) und § 2 Satz 1 Nummer 2 der Verordnung zur Subdelegation von Befugnissen für den Bereich der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie zum Erlaß von bauordnungsrechtlichen Rechtsverordnungen auf die Bezirksämter vom 2. September 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 449) wird verordnet:

Einziges Paragraph

(1) Diese Verordnung gilt für die in der anliegenden Karte durch eine schwarze Linie abgegrenzten Flächen in Bergedorf (Ortsteil 603).

(2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung; und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum

Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich sind die Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hamburg, den 7. Juli 1998.

Das Bezirksamt Bergedorf

Auszug aus:

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil I, Nr. 24 vom 20. Juli 1998

Erläuterung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet)

1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebiets und geltendes Planrecht

Das Erhaltungsgebiet umfaßt das sogenannte Bergedorfer Villengebiet, das im wesentlichen südlich der Bille und der Bahnlinie Hamburg - Berlin, westlich des Bergedorfer Gehölzes und östlich der Bergedorfer Innenstadt und des Schloßgartens liegt. Die Villenbebauung an der Südseite der Wentorfer Straße wird aufgrund ihrer vergleichbaren städtebaulichen Gestalt und Entstehungsgeschichte einbezogen.

Für den Geltungsbereich der Verordnung stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) überwiegend Wohnbauflächen dar. Als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist das Bergedorfer Bezirksamt; Grünflächen sind entlang der Bille vorgesehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich der Verordnung überwiegend das Milieu Gartenbezogenes Wohnen, zusätzliche Darstellung Grünqualität sichern, waldartig, dar. Das Bergedorfer Bezirksamt ist als Milieu Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, die Grünflächen am Schillerufer als Milieu Parkanlage dargestellt. Zusätzlich sind Teilbereiche mit der Milieuübergreifenden Funktion Landschaftsachse gekennzeichnet. Im Wege der nachrichtlichen Übernahme wird der Grenzverlauf des Gebietes des Wasserbewirtschaftungsplans Bille markiert.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben bildet im wesentlichen der Baustufenplan Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Amtlicher Anzeiger Seite 37). Er weist den Erhaltungsbereich als Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise aus. Die Verordnung über landhausmäßige und halblandhausmäßige Bebauung im Stadtteil Bergedorf vom 8. Januar 1934 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21300-e) sieht landhausmäßige und halblandhausmäßige Bebauung für bestimmte in der Verordnung näher bezeichnete Straßen im Erhaltungsgebiet vor.

Für einzelne Teilgebiete werden die Festsetzungen des Baustufenplans durch folgende Teilbebauungspläne ergänzt:

- Der Teilbebauungsplan 860 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) sichert eine Rathausenerweiterung und öffentliche Park- und Grünanlagen.
- Der Teilbebauungsplan 987 vom 18. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 433) weist einen Grünzug in Ergänzung des Schloßparks aus.

Für weitere Teilgebiete werden die Festsetzungen des Baustufenplans durch die nachfolgenden Bebauungspläne ersetzt:

- Bebauungsplan Bergedorf 4 vom 14. Februar 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45),

- Bebauungsplan Bergedorf 7 vom 1. Februar 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 34),
- Bebauungsplan Bergedorf 13 vom 29. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 126),
- Bebauungsplan Bergedorf 14 vom 16. Dezember 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 292),
- Bebauungsplan Bergedorf 15 vom 7. November 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 237),
- Bebauungsplan Bergedorf 45 vom 23. Juli 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 196).

Diese Bebauungspläne setzen vornehmlich reine und allgemeine Wohngebiete in ein- oder zweigeschossiger offener Einzel- oder Doppelhausbauweise (überwiegend mit Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude) fest. Vereinzelt sind auch Reihenhäuser vorgesehen. Das Ziel dieser Pläne ist weit überwiegend die Sicherung der Straßenrandbebauung durch Bauflächen-, nur vereinzelt durch Baukörperausweisungen. Der Bebauungsplan Bergedorf 45 sichert darüber hinaus eine Blockinnenverdichtung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Vorgaben stehen mit der vorgesehenen Verordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Einklang.

2. Anlaß und stadtplanerische Zielsetzung

Zur Vorbereitung der Verordnung wurden im Auftrag des Bezirksamts Bergedorf in den Jahren 1995 bis 1997 ein Gestaltungsleitfaden und eine Stadtbilduntersuchung erarbeitet. Hierin werden die Stadt- und Baugeschichte, die städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsmerkmale sowie die Fehlentwicklungen aufgezeigt und Gestaltungsempfehlungen gegeben. Als Ergebnis dieser Vorarbeiten ist festzuhalten:

Das einst als „privilegiertes“ bürgerliches Wohnquartier konzipierte Bergedorfer Villengebiet ist ein stadthistorisch bedeutsames und städtebaulich wertvolles Beispiel eines gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebietes. Es wurde mit einer überwiegend villenartigen Bauweise beinahe vollständig bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts hinein bebaut. Entwicklungen der letzten Jahre verdeutlichen allerdings, daß die städtebauliche Gestalt des Viertels gefährdet ist. Als Problembereiche sind insbesondere zu nennen:

- die Errichtung von Neu- und Anbauten, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen, die sich aufgrund ihrer Gestaltung städtebaulich nicht einfügen,
- der Abriß von Bauten, verbunden mit dem Ziel einer höheren Grundstücksausnutzung,
- Tendenzen der Wohnraumzweckentfremdung durch eine wachsende Anzahl von Dienstleistungsbetrieben,
- die Gefährdung der prägenden Grün- und Freiraumelemente,
- die Auflösung der traditionellen Gestaltung der Einfriedigungen,
- unsachgemäß ausgeführte Dachaus- und -aufbauten,

- Veränderungen im öffentlichen Raum durch untypische Gliederung und Gestaltung der Straßenverkehrsflächen.

Verdichtungsdruck, strukturell neue Nutzungsansprüche, gestalterisch unsachgemäße Sanierungen und Parksuchverkehr beeinträchtigen die Qualitäten des Quartiers. Insgesamt werden dessen Erhalt und milieugerechte Weiterentwicklung durch die geltenden Planungsinstrumentarien nicht gewährleistet.

Daher ist eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich, um die Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern. Stadtplanerische Zielsetzung ist es, das aufgrund seiner Größe, seiner städtebaulichen Einheitlichkeit und der Qualität der Bebauung wertvolle städtebauliche Ensemble zu erhalten.

3. Städtebaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes

Im Erhaltungsbereich finden sich überwiegend Gebäude, die anschaulich die rasch wechselnde Baugesinnung der späten Gründerzeit und der 20er Jahre demonstrieren, so daß das Gebiet von hohem bau- und stadtgeschichtlichen Wert ist. Es gibt Beispiele aus Neorenaissance und Jugendstil sowie für landhausartige Bebauung, Reformarchitektur und die Neue Sachlichkeit der 20er Jahre.

Trotz dieser Vielfalt zeichnet sich das Gebiet durch seine beeindruckende Einheitlichkeit der städtebaulichen Gestalt aus. Dies resultiert aus der Vergleichbarkeit von Anordnung, Höhe, Ausdehnung, Maßstab und Proportionen der villenartigen Einzel- und Doppelhäuser. Diese sind Teil eines durch alte Alleebäume und teilweise parkartige Gärten repräsentativ gestalteten Gebiets. Mit seinem wertvollen Baumbestand und seinen raumgliedernden Gartenanlagen markiert das Villenviertel weithin sichtbar den „weichen“ Übergang vom Bergedorfer Gehölz zur Bergedorfer Innenstadt

Auch hinsichtlich der stadträumlichen Lage ist das Villengebiet als äußerst attraktiv zu bezeichnen. Trotz der Nähe zur Bergedorfer Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten herrscht noch Wohnruhe.

Die Erschließung basiert auf historischen Wegeverbindungen. Das Rückgrat bildet der Reinbeker Weg. Hier ist die Hanglage mit ca. 35 m Höhenunterschied vom Bergedorfer Gehölz zum Billetal sichtbar. Das Erschließungssystem mit Wohnstraßencharakter ist nahezu gleichrangig, seine überwiegend noch vorhandene Natursteinpflasterung ist erhaltenswert.

4. Rechtliche Wirkung der Verordnung

- 4.1 Die Verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.
- 4.2 Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet zunächst nur flächenbezogen bezeichnet. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Abs. 3 BauGB begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes

Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

4.3 Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 Abs. 3 BauGB. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, sofern nicht einer der gesetzlich normierten Versagungsgründe vorliegt.

4.4 Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB versagt, so kann er nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Freien und Hansestadt die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB vorliegen. Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der jeweilige Grundeigentümer muß danach zwar Belastungen durch die Einbeziehung in den Erhaltungsbereich hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig nicht mehr durch die Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Anlage zur Verordnung
über die Erhaltung
baulicher Anlagen in
Bergedorf
(Bergedorfer Villengebiet)

im Maßstab 1:5000

(gilt ab 07.07.1998)

