



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Antrag öffentlich SPD-Fraktion CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr.: 22-0526
	Datum: 14.10.2025
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Bezirksversammlung Bergedorf	16.10.2025

Beendigung Erhaltungsverordnung Gojenberg - geänderte Fassung

Sachverhalt:

Antrag
der BAbg. Jarchow, Kramer und SPD-Fraktion,
des BAbg. Emrich, Wegner und CDU Fraktion

Das im Jahr 2009 begonnene und nicht zum Abschluss gebrachte Bebauungsplanverfahren 106 wurde von der CDU-Fraktion im Jahr 2019 aufgegriffen, um über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Bergedorf 9 und 10 hinaus und gegebenenfalls weiteren Bebauungsplänen den Bestandsschutz mit dem Erlass von Erhaltungsverordnungen erreichen zu wollen. Anlass war der Abriss von Gebäuden und die Errichtung von großvolumigen Neubauten am Gojenbergsweg. Wegen der Größe des Gebietes und insbesondere der hohen Anzahl von Gebäuden mit ihren unterschiedlichen baulichen Ausprägungen wurde der Weg über die Schaffung neuer Bebauungspläne nicht weiter verfolgt. Mit der Koalition aus SPD, Grüne und FDP, unter Federführung der FDP, wurden diese Veränderungen und weitere bauliche Entwicklungen dieser Art im Gojenbergsviertel zum Anlass genommen, mit dem Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB den Schutz des Quartiers zu erreichen.

Das in den 1920er Jahren entstandene Gojenbergsviertel war für die damaligen Wohnverhältnisse Ausdruck für ein „Neues Bauen“. Ein Teil der Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz. Andere Teile des Gebiets, abgesehen vom Planrecht, verfügen über diesen Schutz nicht.

Mit Beschlussfassung der Bezirksversammlung im Jahr 2022 wurde das Bezirksamt mit der Untersuchung des Plangebiets beauftragt, ob für den Erlass einer Erhaltungsverordnung die geforderte städtebauliche Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht. Der gutachterliche Untersuchungsbereich bezog sich auf den Raum zwischen der Südgrenze der Erhaltungsverordnung Villengebiet und dem Geesthang und reichte bis an die Landesgrenze nach Schleswig-Holstein. Dem geplanten Inhalt der Erhaltungsverordnung hat der Stadtentwicklungsausschuss am 10.1.2024 zugestimmt, dem ein Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2023 vorausgegangen ist.

Die gutachterliche Untersuchung bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Verordnungsentwurfs.

Wenn das Verfahren seinen Fortgang nehmen würde, käme es auf die Entscheidung der Bezirksversammlung zum Entwurf an, woran sich im Fall der Zustimmung die Rechtsprüfung seitens des Bezirksamtes und die Genehmigung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen anschließen würde, was nach entsprechender Genehmigung zur Feststellung und Rechtskraft der Verordnung führen würde.

Den Verfahrensschritten folgend, hatten sich betroffene Grundeigentümer gegenüber dem Bezirksamt und den Fraktionen der Bezirksversammlung vermehrt kritisch zum Erlass einer Erhaltungsverordnung zu Wort gemeldet. In Abwägung mit den mit einer Erhaltungsverordnung verbundenen Bedingungen, wurden die Vorzüge der Gestaltungsverordnung gemäß § 81 HBauO betont. Der Wunsch nach einer öffentlichen Beteiligung der Anwohnerschaft wurde lauter, konnte jedoch vor der Wahl zu den Hamburger Bezirksversammlungen am 9.6.2024 nicht mehr umgesetzt werden. Dem Informationsbedürfnis ist das Bezirksamt mit einem Flyer nachgekommen, der ab Mai 2024 verschickt wurde. Auch in der Politik wurde die Diskussion, welche Art der Verordnung den Gebiets- und Grundeigentümerbedürfnissen gerecht wird, intensiver geführt. Die Fraktionen haben in unterschiedlichen Formaten das direkte Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht. Die Gegenüberstellung der beiden Verordnungsformen führte bei den Grundeigentümern zur strikten Ablehnung einer Erhaltungsverordnung. Im Vordergrund stand dabei der im Falle einer Erhaltungsverordnung vorliegende Genehmigungsvorbehalt und im Fall von energetischen Modernisierungsmaßnahmen die damit verbundenen Einschränkungen.

Am 26.11.2024 wurde eine öffentliche Anhörung durchgeführt, in der das Bezirksamt den aktuellen Verfahrensstand zum Erlass der Erhaltungsverordnung vorgestellt hat. Dazu gehörte die Gegenüberstellung der Pro- und Kontra-Gesichtspunkte der Instrumente Erhaltungs- bzw. Gestaltungsverordnung unter Hinweis auf die Veränderungen, die mit der Novellierung der ab 1.1.2026 geltenden neuen HBauO verbunden sein werden. Mit der neuen HBauO werden viele Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser von der Genehmigungspflicht freigestellt sein, was nur ein Anzeigeverfahren bedeuten wird. Aus den Fragen und Stellungnahmen aus dem Publikum wurde die Kritik zur Erhaltungsverordnung nochmals deutlich erkennbar. Was die favorisierte Gestaltungsverordnung anbelangt, führte dies zu dem Hinweis des Bezirksamtes, dass die Anwendung und Prüfmöglichkeit des Bezirksamtes bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 HBauO im Geltungsbereich von Gestaltungsverordnungen für die Zukunft nicht mehr bzw. deutlich eingeschränkt möglich sein werde.

Am 18.6.2025 haben SPD und CDU mit Vertretern der Grundeigentümer im Nachgang zu der öffentlichen Anhörung vom 26.11.2024 nochmal ein Gespräch geführt und die gemeinsame Position dargelegt, das Verfahren zum Erlass einer Erhaltungsverordnung nicht fortsetzen zu wollen und auch den Erlass einer Gestaltungsverordnung wegen der sich verändernden Rechtslage nicht zu befürworten. Der in der Diskussion mit den Grundeigentümern mit getragene Gedanke, dass, ausgehend von der baulichen Entwicklung des Quartiers Gojenberg seit dem Jahr 1920, die städtebauliche Qualität überwiegend bewahrt wurde, weil im Eigeninteresse der Grundeigentümer, nehmen die Parteien mit in die Begründung ihrer Entscheidung auf. Zu dem bisherigen Verfahren für eine Erhaltungsverordnung gehörte auch die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens, der künftig als Orientierungshilfe für den stadt- und ortsbildprägenden Schutz des Quartiers dienen soll.

Petition/Beschluss:

Wir beantragen daher, die Bezirksversammlung möge beschließen:

Die Bezirksamtsleiterin wird gebeten, den von ihr am 14.12.2023 unterzeichneten Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich zwischen Wentorfer Straße und Holtenklinker Straße (Gojenberg) aufzuheben.

Anlage/n:
