

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Wandsbek 83

Teilgebiete von Wandsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Wandsbek 83 ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt hat mit Aufstellungsbeschluss W 04/20 vom ## 2020 (Amtl. Anz. Nr. ## S. ##) die Aufstellung des Bebauungsplans Wandsbek 83 beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wandsbek 83 sollen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnquartiers mit ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen auf den Flächen des heutigen Sportplatzes nördlich der Straße Am Neumarkt geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden im KfW55-Energiestandard. Alle Gebäude sollen mit begrünten Flachdächern vorgesehen und zusätzlich mit Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen belegt werden und zur Aufwertung des städtischen Raums eine hochwertige Fassadengestaltung erhalten. Angrenzende Grundstücke an der Efftingestraße sollen einer Nachverdichtung durch gemischte Nutzungen zugeführt werden. Darüber hinaus soll ein bestehendes Wohngebäude an der Straße Am Neumarkt, im Osten des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans, planungsrechtlich gesichert werden.

Die bestehende Sportplatznutzung soll in den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes, südlich der Straße Am Neumarkt, verlagert und hier u.a. ein Kunstrasenplatz errichtet werden. Für die übrigen Flächen des Teilbereichs 2 ist die Realisierung von gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Hier sollen Gewerbebauten mit überdurchschnittlichem Anspruch hinsichtlich Nachhaltigkeit entstehen. Die mögliche Versiegelung soll im Vergleich zum bisher geltenden Baustufenplan Wandsbek-Marienthal reduziert und eine angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke gesichert werden, um ein unter Klima- und Umweltgesichtspunkten nachhaltiges Gewerbeangebot zu etablieren.

2. Für die gewerblichen Flächen Am Neumarkt liegen zwei Bauanträge vor, die auf der Grundlage des Baustufenplanes Wandsbek-Marienthal genehmigt werden müssten. Die betreffenden Vorhaben entsprechen jedoch nicht den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Nachhaltigkeitszielen und würden die Umsetzung der Planungsziele teilweise unmöglich machen. Die beiden planstörenden Bauanträge für die Grundstücke Am Neumarkt 40b und Am Neumarkt 40c wurden bereits auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren Wandsbek 83 am ##.##.2020 zurückgestellt.
3. Angesichts des Umstandes, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht vor Auslaufen der Zurückstellungen abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich.

Die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB für eine Dauer von zwei Jahren, längstens jedoch für die Dauer des Planaufstellungsverfahrens vorgesehen. Für zurückgestellte Bauvorhaben wird die Zeit der Zurückstellung auf die Zweijahresfrist angerechnet.

Die Veränderungssperre soll für den gesamten Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans Wandsbek 83 erlassen werden, da im gesamten vorgesehenen Geltungsbereich mit

weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen widersprechen.

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan festgestellt wird (vgl. § 17 Absatz 5 BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635)), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591)). Auch in der Zwischenzeit können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen; bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen bleiben unberührt (vgl. § 14 Absätze 2 und 3 BauGB).

III.

Der Erlass der Veränderungssperre wurde von der Bezirksversammlung Wandsbek am 04. Juni 2020 beschlossen (Drs. ##). Am ## wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. 271), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) und § 14 Absatz 1 BauGB vor.