

# **Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 43**

Vom **xx. xx.** 2020

Auf Grund von § 14, § 16 Absatz 1 und § 17 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

## **Einzigiger Paragraph**

- (1) Die durch Verordnung über die Veränderungssperre Ottensen 43 vom 24. April 2018 (HmbGVBl. Nr. 15 vom 04. Mai 2018, S. 107) festgesetzte Veränderungssperre für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 43 wird um ein Jahr verlängert.
  
- (2) Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
  
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem örtlich zuständigen Bezirksamt beantragt. Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruchs richtet sich nach § 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs.
  2. Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Hamburg, den **xx.xx.2020**

**Das Bezirksamt Altona**

## **Begründung zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 43**

vom xx.xx.2020

**Gebiet zwischen Bahrenfelder Straße, Barnerstraße, Scheel-Plessen-Straße und  
Große Rainstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 211, 213)**

### **I.**

Zur Sicherung der Planungskonzeption des Bebauungsplans Ottensen43 (1. Änderung) wird die Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 43 vom 24. April. 2018, die am 04. Mai 2020 ausläuft, um ein Jahr notwendig. Die Gründe ergeben sich aus den nachstehenden Ausführungen.

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss A05/17 vom 23. Juni 2017 (Amtl. Anz. Nr. 52, S. 1075) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet Bahrenfelder Straße – Barnerstraße - Scheel-Plessen-Straße – Große Rainstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 211, 213) beschlossen.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen, festgesetzten Nutzungen (wie allgemeines und besonderes Wohngebiet sowie Kerngebiet und Mischgebiet) im Plangebiet zu stärken und zu schützen. Ein möglicher „Trading-Down“- Effekt im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll verhindert werden. Denn, eine Nutzung mit Wettbüros u.ä. Einrichtungen führt zwangsläufig zu Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr, der insbesondere abends und nachts generiert wird. Die Wohnnutzungen im Gebiet selbst, als auch in den umgebenden Bereichen wären durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr beeinträchtigt. Die Nutzungsstruktur würde sich durch Wettbüros und Spielhallen deutlich ändern, das Sicherheitsempfinden der dort wohnenden Bevölkerung würde dadurch beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung zu dicht besiedelten Gebieten, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Ausbau und Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Denn, das Sicherheitsempfinden von Kunden der dort ansässigen Unternehmen, Einzelhändler usw. würde ebenfalls durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.

Die Tatsache, dass in diesem Bereich maßgeblich viele besondere Wohngebiete festgesetzt sind, als auch der Umstand, dass in den Blockinnenbereichen diverse Spielplätze, Kindertagesheime und Schulen oder Gemeindehäuser angesiedelt sind, verdeutlicht das hohe Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Nutzungen aller Art von Vergnügungsstätten.

Die Mitglieder, Besucher und Angehörigen dieser Einrichtungen wären dieser negativen Entwicklung ausgesetzt.

Um die Belastung des Plangebiets, der Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung nicht zu verschärfen, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten etc. erforderlich.

Aus diesen Gründen ist es zur weiteren Sicherung der Planungsziele erforderlich, die Veränderungssperre Ottensen 43 zu verlängern.

## II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan festgestellt wird (§ 17 Absatz 5 BauGB). Auch in der Zwischenzeit können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nicht überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen; bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen bleiben unberührt (§ 14 Absätze 2 und 3 BauGB).

## III.

Die Bezirksversammlung Altona hat am xx. Monat 2020 den Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 43 beschlossen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre durch das Bezirksamt liegen gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), vor.

