

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Rahlstedt 132

Teilgebiete von Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Rahlstedt 132 ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt hat mit Aufstellungsbeschluss W 4/19 vom 16. April 2019 (Amtl. Anz. Nr. 32 S. 571, 572) die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 sollen insbesondere Grün- und Freiflächen entlang der Stellau durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen gesichert werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll eine Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg mit einem durchgängigen Weg entlang des Südufers der Stellau entstehen.

Für die Grundstücksteile der Grundstücke Amtsstraße 50 und 61, die nicht als öffentliche oder private Grünflächen gesichert werden, sollen entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 127 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur der Wohngebäude mit einer aufgelockerten, teilweise villenartigen Bebauung geschaffen werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische strukturfremde Bebauung soll auf den Baugrundstücken insbesondere eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie eine sich am Bestand orientierende überbaubare Grundfläche und Geschossigkeit der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt werden. Damit soll auch eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den Baugrundstücken sowie der umgebenden Bebauungsstruktur in der Amtsstraße ermöglicht werden. Zudem soll eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

Außerdem soll für das Grundstück Amtsstraße 61 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstücken des Baublockes ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt werden.

2. Auf Grund der entstandenen Rechtslage müssten insbesondere an der Amtsstraße Bauanträge genehmigt werden, die den vom Plangeber formulierten Zielen des Bebauungsplanentwurfs Rahlstedt 132 zuwiderlaufen und dessen Umsetzung unmöglich machen würden. Zwei planstörende Bauanträge wurden bereits auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132 für das Grundstück Amtsstraße 61 am 15.05.2019 zurückgestellt.
3. Angesichts des Umstandes, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren 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 Planänderungsverfahrens vorgesehen. Für zurückgestellte Bauvorhaben wird die Zeit der Zurückstellung auf die Zweijahresfrist angerechnet.

Die Veränderungssperre soll für den gesamten Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans Rahlstedt 132 erlassen werden, da im gesamten Bereich mit weiteren planstören-

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

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald die Änderung des Bebauungsplans festgestellt wird (vgl. § 17 Absatz 5 BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635)). 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 09.05.2019 beschlossen (Drs. 20-7526.1). Am 16.04.2019 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 23.01.2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) und § 14 Absatz 1 BauGB vor.