

Begründung zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Rahlstedt 132

Teilgebiete von Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526)

I.

Zur Sicherung der Plankonzeption des Bebauungsplans Rahlstedt 132 wird die Verlängerung der Verordnung über die Veränderungssperre Rahlstedt 132 vom 3. April 2020 (HmbGVBl. S. 197) für ein Jahr erforderlich. Die Gründe ergeben sich aus den nachstehenden Ausführungen.

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 Zielen und 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. Zur Sicherung der Planung wurde gemäß § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Veränderungssperre Rahlstedt 132 für zwei Jahre erlassen. Es wurden auf Grundlage der Veränderungssperre Rahlstedt 132 vom 3. April 2020 mehrere baurechtliche Anträge abgelehnt. Es ist mit weiteren planstörenden Anträgen zu rechnen.
3. Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132 voraussichtlich nicht vor Außerkrafttreten der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, ist die Verlängerung der Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich, da im gesamten Änderungsgebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss.

Die Veränderungssperre soll daher gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Die Voraussetzungen für eine Verlängerung, nämlich Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, sind gegeben.

Im Übrigen kann sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Betroffener auf Fristablauf der Veränderungssperre nicht berufen, wenn im Hinblick auf sein

Grundstück die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Veränderungssperre nach § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB verlängert werden dürfte (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. September 1976-IV C 39.74). Nach dieser Vorschrift kann die Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert werden, wenn die Voraussetzungen für den erstmaligen Erlass der Veränderungssperre, nämlich Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, weiterhin gegeben sind.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre soll nicht geändert werden.

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald die Änderung des Bebauungsplans festgestellt wird (vgl. § 17 Absatz 5 Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635, zuletzt geändert am 10. September 2021, BGBl. I S. 4147, 4151). Auch in der Zwischenzeit können Vorhaben 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 30. Januar 2020 beschlossen (Drs. 21-0870.1).

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. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383) und § 14 Absatz des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635, zuletzt geändert am 10. September 2021, BGBl. I S. 4147, 4151) vor.

Der Verlängerung der Veränderungssperre hat der Hauptausschuss für die Bezirksversammlung am (...) zugestimmt.