

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Sülldorf 23/Iserbrook 27

Gebiet zwischen Bahnlinie, der Sülldorfer Landstraße sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 2020 und den Nordgrenzen der Flurstücke 2020 und 627 der Gemarkung Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteile 226 bzw. 225)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Sülldorf 23/Iserbrook 27 ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Bebauungsplanentwurf Sülldorf 23/Iserbrook 27

Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss 04/17 vom 19. Februar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 19, S. 214) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie, der Sülldorfer Landstraße sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 2020 und den Nordgrenzen der Flurstücke 2020 und 627 der Gemarkung Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteile 226 bzw. 225) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung mit Wohnnutzung geschaffen werden. In diesem Zuge soll ein Beitrag zur Wohnraumschaffung entsprechend dem Teil II des Wohnungsbauprogramms Altona 2017 „Aktivierung von Entwicklungspotenzialen entlang vielbefahrener Straßen/Magistralen“ geleistet werden.

Das bislang geltende Planrecht im Plangebiet bietet nicht mehr im erforderlichen Maße Spielraum für eine dichtere und aufeinander abgestimmte Bebauung der Grundstücke. Dies trifft besonders auf die nördlichen Bereiche der teils sehr tiefen Grundstücke zu. Gleichzeitig bildet die vorhandene heterogene und überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur Nachverdichtungspotenziale mit unterschiedlichem Realisierungshorizont.

Im Zuge der Förderung des Wohnungsbaus durch eine höhere bauliche Grundstücksnutzung, zielt die Planung auf die Erhöhung der Wohnqualität an der Sülldorfer Landstraße sowie in „2. Reihe“ und die Erhöhung der städtebaulichen Qualität durch schlüssiges Fassen des Straßenraumes ab.

2. Zurückstellung des Bauantrags Bahrenfelder Chaussee 89

Im Bezirksamt Altona ist am 09. April 2021 ein Antrag auf erneute Verlängerung für den Neubau eines Lebensmittelnahversorgungsmarkts eingegangen.

Die beantragte Verlängerung der Genehmigung vom 30.05.2017 sieht einen Lebensmittelversorgungsmarkt mit einer Gebäudegrundfläche von 1.068,41 qm und einer Gebäudehöhe von sieben Metern vor. Das Vorhaben widerspricht den

planerischen Grundzügen des Bebauungsplanentwurfs Sülldorf 23/Iserbrook 27, da es durch die geplante Stellung der baulichen Anlage, die offene Bauweise und die geringe Gebäudehöhe der im Planentwurf ausgewiesenen Baulinie sowie der geschlossenen Bauweise mit mindestens drei Vollgeschossen bei einer maximalen GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 nicht entspricht. Somit würde das Vorhaben der Zielsetzung einer Nachverdichtung langfristig baulich entgegenstehen.

Das Vorhaben wäre nach geltendem Planrecht, dem Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf vom 14. Januar 1955 mit der 4. Änderung vom 13. September 1960 sowie dem Teilbebauungsplan 778 vom 23. Februar 1960, genehmigungsfähig und die ursprüngliche Genehmigung entsprechend zu verlängern.

Am 6. Oktober 2021 wurde dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona die Zurückstellung des Baugesuchs empfohlen, welcher zugestimmt wurde. Mit dem Zurückstellungsbescheid vom 21. Oktober 2021 wurde das Baugesuch bis zum 9. Juli 2022 zurückgestellt.

3. Bebauungsplanverfahren Sülldorf 23/Iserbrook 27

Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann und aufgrund des Entwicklungsdrucks auch mit weiteren Bauanträgen gerechnet werden muss, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planziele geeignet und erforderlich. Die Veränderungssperre soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Sülldorf 23/Iserbrook 27 festgestellt werden und muss bis spätestens 09. Juli 2022 in Kraft getreten sein.

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat am **TT. Monat JJJJ** dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Sülldorf 23/Iserbrook 27 zugestimmt.

Der Antrag auf erneute Verlängerung einer Genehmigung mit Eingang vom 9. April 2021 zielt auf bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Absatz 1 BauGB und würde damit der Veränderungssperre unterliegen (vgl. § 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB). Die Einlegung eines Rechtsmittels gegen den Zurückstellungsbescheid hat keinen Einfluss auf die Zurückstellungsfrist (VGH Bad.-Württ., Beschl. vom 28. Januar 1991 – 8 S 2238/90).

Für die Veränderungssperre Sülldorf 23/Iserbrook 27 ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen. Hierauf ist nach § 17 Absatz 1 Satz 2 BauGB der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Sülldorf 23/Iserbrook 27 erlassen werden, da im gesamten Plangebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen eindeutig widersprechen.

Unter der Berücksichtigung der vorzunehmenden Anrechnung (§ 17 Absatz 1 Satz 2 BauGB) würde die für zwei Jahre vorgesehene Veränderungssperre bereits ein Jahr nach Inkrafttreten enden. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann sich ein Betroffener darauf jedoch 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 Planaufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, weiterhin gegeben sind.

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 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 **TT. Monat JJJJ** den Erlass der Veränderungssperre Sülldorf 23/Iserbrook 27 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. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), vor.

Der Entwurf der Veränderungssperre wurde am **TT. Monat JJJJ** zur Stellungnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt. Dem Entwurf haben die zu beteiligenden Behörden zugestimmt.

Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre
Sülldorf 23/Iserbrook 27
- ohne Maßstab -

