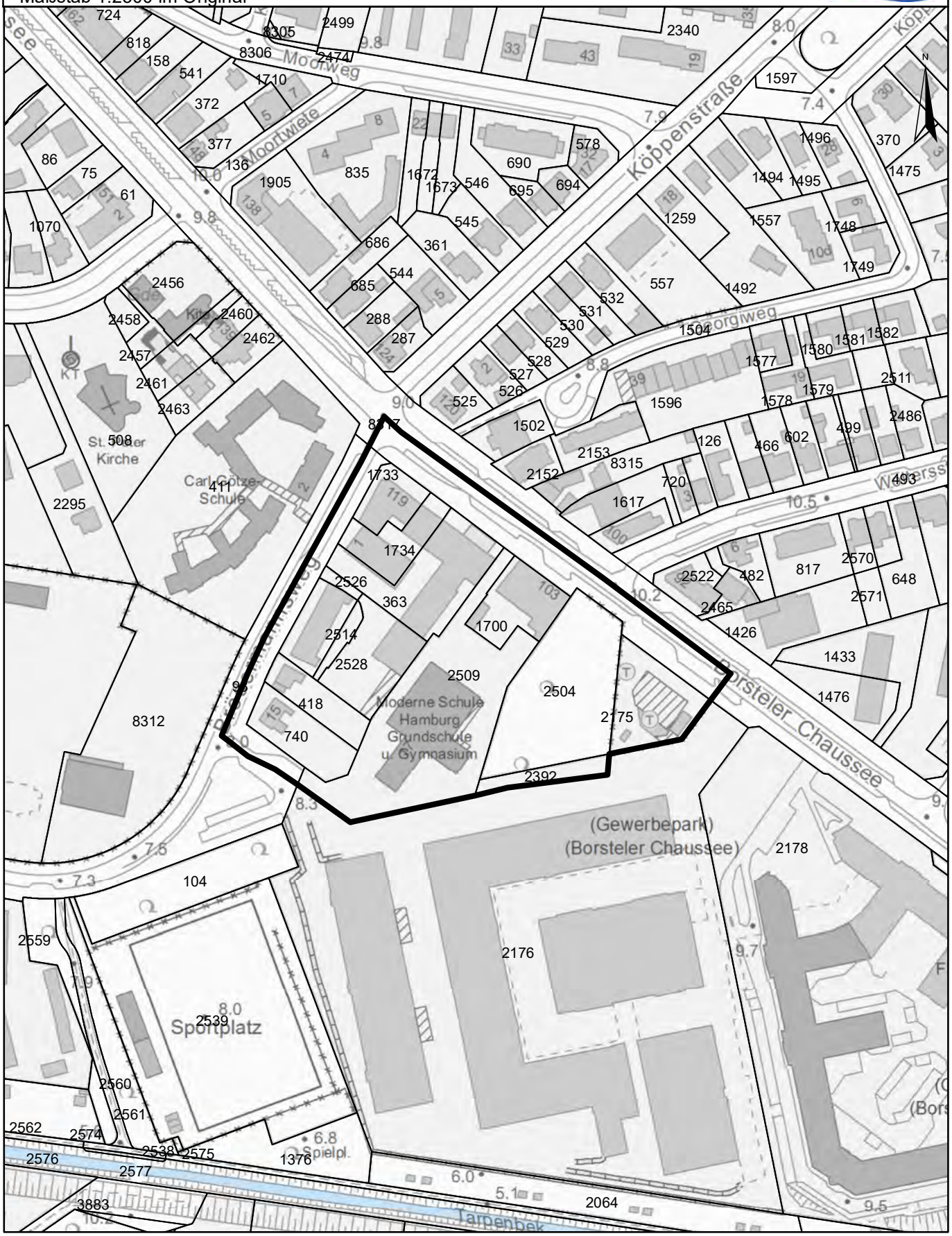
Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Groß Borstel 32

Maßstab 1:2500 im Original



0 15 30 60 90 120 Meter

Erstellt am: 17.06.2022

Geltungsbereich Groß Borstel 32

Kartengrundlage:
Geobasiskarte (LGV Hamburg)

Bezirksamt Hamburg-Nord
Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Verordnung

über die

Veränderungssperre Groß Borstel 32

Auf Grund von § 14 und § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 09. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), und § 1 Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

Einziger Paragraph

(1) Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre für die in der Anlage durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnete Fläche des Plangebietes des Bebauungsplan-Entwurfs Groß Borstel 32 (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) für zwei Jahre erlassen.

(2) Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches 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 Baugesetzbuches 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 Baugesetzbuches.
2. Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Das Bezirksamt Hamburg Nord beschließt nach § 14 und § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), die Verordnung über die Veränderungssperre Groß Borstel 32.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Begründung

zur

Veränderungssperre Groß Borstel 32

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Groß Borstel 32 ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat mit Aufstellungsbeschluss N 1/21 vom 21.01.2021 (Amtlicher Anzeiger Nr. 09 vom 02.02.2021, Seite 177) die Einleitung des Bebauungsplans Groß Borstel 32 beschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Brödermannsweg – Borsteler Chaussee – östliche und südliche Grenze des Flurstücks 2175 – östliche und südliche Grenze des Flurstücks 2392 – südliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 2509 der Gemarkung Groß Borstel (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406).

Der geltende Bebauungsplan Groß Borstel 2 vom 16.12.1966 (GVBl. S. 290) setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Entlang des Brödermannswegs und der Ecke Borsteler Chaussee sind maximal vier Geschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie Traufhöhe (TH) von 12 m festgesetzt. Im rückwärtigen östlichen Bereich und an der Borsteler Chaussee sind maximal fünf Geschosse, eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,5 sowie eine TH von 16 m festgesetzt. An der Borsteler Chaussee sind Flächen von 7 m und am Brödermannsweg Flächen von ca. 5 m in den Vorgartenzonen von der Bebauung freizuhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Borstel 32 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Stärkung des Zentrums von Groß Borstel südlich der Borsteler Chaussee geschaffen werden. Groß Borstel als stark wachsender Stadtteil soll zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und die Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Versorgungsstruktur und die städtebauliche, verkehrliche und soziokulturelle Infrastruktur verbessert werden. Die Borsteler Chaussee soll in diesem Bereich zu einer lebendigen Stadtteilmitte werden. Das Plangebiet soll der Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten, Einzelhandel, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie untergeordnet dem Wohnen dienen. Die für den Bebauungsplan definierten Zielsetzungen entsprechen den Zielen des RISE-Gebietes Groß-Borstel, welches am 02.06.2020 per Senatsbeschluss als neues Fördergebiet im Programmsegment „Lebendige Zentren“ festgelegt wurde.

Als Art der Nutzung ist derzeit ein gegliedertes Kerngebiet vorgesehen. Dieses soll in vier Bereiche unterteilt werden, die durch die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Nutzungen unterschiedliche Schwerpunkte erhalten, - jedoch unbedingt den Charakter eines Kerngebiets wahren sollen. Insbesondere entlang der Borsteler Chaussee und der dazugehörigen rückwärtigen Bereiche wird der Ausschluss der Wohnnutzung noch geprüft, da hier die Sicherung des Schulstandortes bzw. die Sicherung für Gewerbe und Öffnung für großflächigen Einzelhandel im Vordergrund stehen.

Eine weitere Zielvorgabe für den Bebauungsplan und das RISE-Gebiet ist eine städtebauliche, räumliche Definition des Zentrums. Die Neuordnung einer raumbildenden Gebäudekubatur ist ein wesentlicher Bestandteil für Entwicklung dieses Bereiches. Zur Zeit wird ein

städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist es, unterschiedliche stadträumliche Konzepte zu erhalten und diese im Bauleitplanverfahren, abwägend zu diskutieren. Die Vorzugsvariante soll dem Bebauungsplan-Entwurf als Funktionsplan zugrunde gelegt werden. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens liegen im August 2022 vor. Danach erfolgt im Herbst 2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 3 BauGB).

Für die Flurstücke 740 und 1700 der Gemarkung Groß Borstel liegen Bauabsichten vor. Durch eine Verfestigung einer Wohnnutzung im Plangebiet würde die weitere Entwicklungsmöglichkeit des Groß-Borsteler Zentrums eingeschränkt und einer Abwägung im Bauleitverfahren vorgegriffen. Die Vorhaben sehen die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 29 Absatz 1 Baugesetzbuch vor und würden damit der Veränderungssperre unterliegen (vergleiche § 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB).

Für die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen. Hierauf ist nach § 17 Absatz 1 Satz 2 des BauGB für jedes einzelne Grundstück individuell der Zeitraum einer vorausgegangenen Zurückstellung anzurechnen.

Die Veränderungssperre bezieht sich auf die Flurstücke 363, 418, 740,1700, 1733, 1734, 2392, 2175, 2504, 2509, 2514, 2526, 2527, 2528 - (Gemarkung Groß Borstel, Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel, Ortsteil 406) und entspricht hiermit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 32.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 10. September 1976 - IV C 39.74) sind derartige auf wenige Grundstücke beschränkte Veränderungssperren zulässig. Die Zulässigkeit folgt im Übrigen auch aus § 17 Absatz 3 BauGB, wonach Veränderungssperren „ganz oder teilweise“ erneut beschlossen werden können.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre geeignet und erforderlich.

Nach derzeitigem Stand ist eine Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 32 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist ausgeschlossen.

II.

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

Eine Ausnahme nach § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch ist dann zu erteilen, wenn die Voraussetzungen zur Erteilung einer Vorweggenehmigung nach § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch vorliegen.