

Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 „Spreehafenviertel“

Begründung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Für die Flurstücke 5540 und 11668 (Harburger Chaussee 131) in der Gemarkung Wilhelmsburg liegt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Hotels mit 100 Zimmern (250-300 Betten) mit Restaurant (200 Gastplätze) und Veranstaltungsräumen (max. 200 Personen, ca. 280 m²) vor. Der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 vom 13.06.1962 sieht für das betroffene Grundstück Gewerbegebiet, zweigeschossig in offener Bauweise vor. Das Hotel und die untergeordneten Nutzungen sind im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Das beantragte Vorhaben widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 102.

Der Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 sieht für die betroffenen Flurstücke ein Gewerbegebiet mit zwei bzw. drei Geschossen vor. Städtebauliches Ziel ist die Bildung einer geschlossenen Raumkante entlang der Harburger Chaussee. Das Gewerbegebiet soll als städtebauliche Einheit entwickelt werden, sodass sich die zeilenförmige Gebäudetypologie entlang der Planstraße E auf die betroffene Flurstücke 5540 und 11668 entlang der Harburger Chaussee wiederholt. Damit soll ein maßvoller Übergang zum östlich gelegenen Bestandsgewerbe gewährleistet werden. Das Gewerbegebiet soll zudem hinsichtlich der Nutzungen primär produzierenden Gewerbe- und handwerklich ausgerichteten Betrieben vorbehalten bleiben.

Da das beantragte Vorhaben den besagten Zielsetzungen der Planung widerspricht und dadurch die im Funktionsplan vorgesehene Kubatur und Erschließung der gewerblichen Nutzung nicht umgesetzt werden könnte, soll zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch beschlossen werden. Für die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen.

Der Umfang der Veränderungssperre wird über das oben genannte Bauvorhaben hinaus auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt, um die Planung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 102 zu sichern.

Anlage: Katasterkarte vom 29.07.2020