

## **Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre Niendorf 93**

### **I.**

Der Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 (siehe Anlage zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Niendorf 93) ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat mit dem Aufstellungsbeschluss E 2/20 vom 25. März 2020, veröffentlicht am 3. April 2020 (Amtl. Anz. S. 462) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Niendorf 93 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 hat die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße zu schaffen. Dies entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“, wonach die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs als Impulsgeber für die Siedlungsentwicklung und als Potenziale für eine verstärkte Urbanisierung identifiziert werden, als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß), wonach im engeren Bereich der Schnellbahnhaltstellen möglichst verdichtete,utzungsgemischte und mehrgeschossige Bebauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden sollen.

Zudem sollen durch den Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Grundlage hierfür sind zum einen die übergeordneten Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm, die eine Grünverbindung entlang des Schippelmoorgrabens vorsehen. Zum anderen soll mit dem neuen Planrecht den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“ entsprochen werden, wonach das Kerngerüst des grünen Netzes aus Landschaftsachsen, grünen Ringen und Biotopverbundflächen gestärkt und durch grüne Trittsteinflächen, Grünverbindungen bzw. grüne Wegeverbindungen miteinander vernetzt werden soll.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Dieser setzt für die Bauflächen „W2o, Gruppenbauweise zugelassen“ (Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, 3/10 bebaubare Fläche) fest.

Für den Bereich der Straßen Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße, Graf-Anton-Weg und Seesrein gilt der Teilbebauungsplan 825 vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 209). Dieser setzt die Straßen Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße und Graf-Anton-Weg als „Straßenflächen“ fest. Die Straße Seesrein ist als „Neue Straßenfläche“ festgesetzt. Die Vorgartenbereiche der Grundstücke entlang der Straße Seesrein sind als „Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen“ in einer Breite von 3 bis 10 m festgesetzt.

Für den Bereich der Paul-Sorge-Straße gilt das Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 44 vom 10. Mai 1983 (HmbGVBl. S. 95). Dieser setzt die Paul-Sorge-Straße sowie die Einmündungsbereiche in die Straßen Joachim-Mähl-Straße, Seesrein und Graf-Anton-Weg als „Straßenverkehrsflächen“ fest. Zudem sind „Begrenzungen der unverbindlichen Vormerkungen“ für vorgesehene Grunddienstbarkeiten und eine unterirdische U-Bahn gekennzeichnet.

Dem Bezirksamt Eimsbüttel liegt für das Flurstück 2006 der Gemarkung Niendorf (Joachim-Mähl-Straße 11) ein Vorbescheidsantrag nach § 63 HBauO vom 23. September 2019 (vollständig eingegangen am 15. Januar 2020) für die Errichtung von vier Doppelhaushälften (jeweils zweigeschossig plus Staffelgeschoss) vor.

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag gemäß § 15 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Bescheid vom 8. April 2020 für die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Da das beantragte Vorhaben eine geeignete Möglichkeit verbauen würde, eine gut erkennbare Wegeverbindung zum nördlich angrenzenden Grünzug Hildesheimer Stieg / Stadtteilschule Niendorf herstellen zu können, steht es in Konflikt mit einer der Zielsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 93.

Die Erteilung eines positiven Vorbescheides hätte zur Folge, dass die Durchführung der Planung wesentlich erschwert würde, denn das Vorhabengrundstück ist in besonderer Art und Weise für die angestrebte Nord-Süd-Wegeverbindung geeignet.

Auf dem Vorhabengrundstück wäre ein gut erkennbarer aufgeweiteter Einstieg in Verlängerung des Grünzugs Hildesheimer Stieg von der Joachim-Mähl-Straße her möglich, ohne Bestandsgebäude abbrechen zu müssen. Zudem bietet sich dieser Bereich für eine Wegeverbindung an, da hier bereits eine Querung des Schippelmoorgrabens vorhanden ist. Auch könnte hier eine im Biotopkataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft als „Herausragender Einzelbaum“ erfasste ortsbildprägende Blutbuche in die Grünverbindung integriert werden.

Die Bezirksversammlung Eimsbüttel hat am 25.02.2021 den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 zugestimmt.

Zur Sicherung der Planung trat am 01.04.2021 die Veränderungssperre für den Bereich gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 Absatz 1 BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Das Bebauungsplanverfahren kann in der Zeit der laufenden Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden.

Die Voraussetzungen zur Sicherung der Planung, die beim Erlass der Veränderungssperre vorlagen, bestehen weiterhin. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren zeitliche Sicherung erfordern eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen weiterhin.

Die Verlängerung der Veränderungssperre soll für den gesamten Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 gelten (siehe Anlage zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Niendorf 93).

## II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan festgestellt wird (§ 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.

In der mit Anschreiben vom 03.12.2020 mit Fristsetzung zur Stellungnahme bis 18.12.2020 durchgeführten behördeninternen Abstimmung wurden keine Einwände zum Erlass einer

Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 erhoben.

Die Bezirksversammlung hat am ... dem Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre ... zugestimmt.