



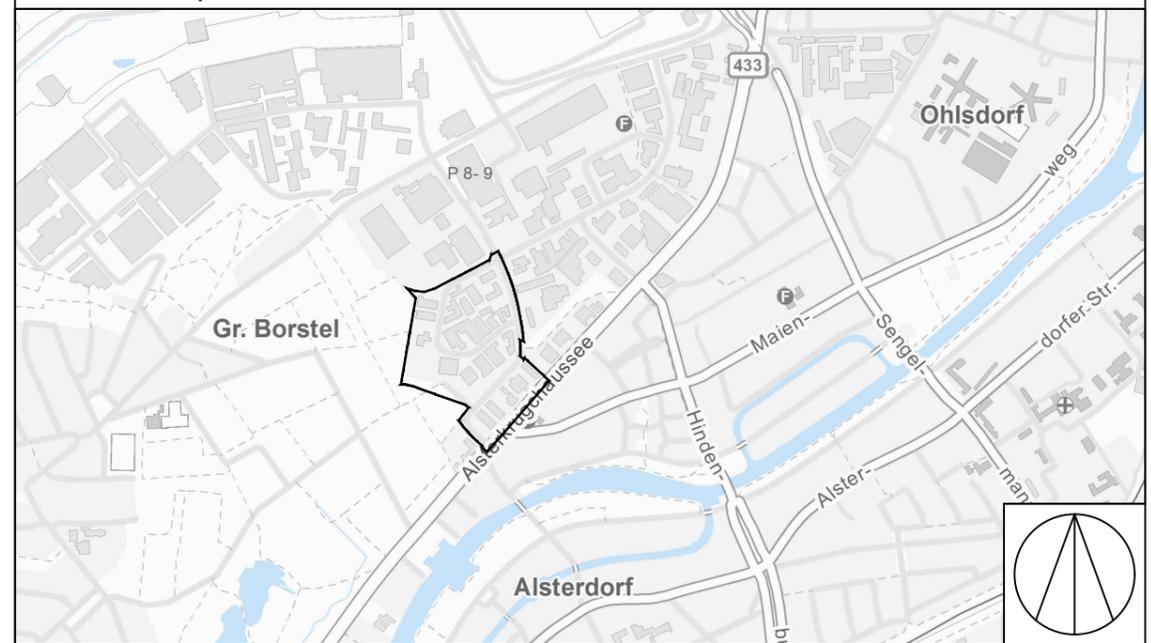
Legende

-  Plangebiet der Veränderungssperre
-  Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Oktober 2020.

Übersichtsplan

M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Anlage zur Verordnung über die
Veränderungssperre
Groß Borstel 19 - 2. Änderung
Maßstab 1 : 2000**

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 406

Verordnung

über die Verlängerung der Veränderungssperre Groß Borstel 19

Vom ...

Auf Grund von § 14 und § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

Einziges Paragraph

I.

Die durch Verordnung über die Veränderungssperre Groß Borstel 19 vom 23. Juni 2021 (HmbGVBl. S. 515) festgesetzte Veränderungssperre für die in der Anlage durch eine schwarze Linie abgegrenzte Fläche des Bebauungsplanentwurfs Groß Borstel 19 (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) wird um ein Jahr verlängert.

II.

Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass

Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

III.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs 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 Baugesetzbuchs.

Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre Groß Borstel 19

Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Sportallee

I.

Die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplangebietes Groß Borstel 19 ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat am 16.09.2020 einen Aufstellungsbeschluss (Nummer N 6/20) gefasst (Amtlicher Anzeiger vom 25.09.2020) und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Groß Borstel 19 beschlossen.

Der geltende Bebauungsplan Groß Borstel 19 vom 17.10.1979 (HmbGVBl. S. 308) weist Flächen für Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Straßenverkehrsflächen aus. Es sind je nach Teilfläche höchstens drei oder vier Vollgeschosse zulässig. Ausgeschlossen im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 19 - 2. Änderung sollen im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Vergnügungsstätten und Bordellen zu unterbinden, damit die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Lagerhäuser und -plätze, Anlagen für sportliche Zwecke und Festhallen teilweise eingeschränkt werden.

Das Gewerbegebiet Sportallee gehört aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel zum wichtigsten Gewerbebestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe, die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Das Plangebiet Groß Borstel 19 soll in den Gewerbegebieten für gebietstypische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art ausgeschlossen werden. Dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments. Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder Ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und stöempfindlichen Beherbergungsbetrieben vermieden.

Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes infrage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Ergänzend zu dem Ausschluss von Beherbergungsstätten werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren gibt es Regelungen zu Lagerhäusern und -plätzen, Anlagen für sportliche Zwecke und Festhallen. Diese Einschränkungen erfolgen, um die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Es gibt beim Bezirksamt Hamburg-Nord mehrere Nachfragen, ob Beherbergungsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 19 errichtet werden dürfen.

Für die Veränderungssperre war entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen. Die Veränderungssperre läuft am 13. Juli 2023 aus.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Ablauf der Veränderungssperre weitere Umnutzungsanträge gestellt werden, da der Umnutzungsdruck im Plangebiet weiterhin besteht. Deshalb wird eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr nach § 17 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch für erforderlich gehalten.

Die Verlängerung der Veränderungssperre bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 19. Der Geltungsbereich wird durch die Sportallee, die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 1945 der Gemarkung Groß Borstel, die Alsterkrugchaussee, Sportallee, Flurstück 249 (Heimkehr), über das Flurstück 2005, die westliche Grenze der Flurstücke 1974, 2525, 2524, und 2049, über die Flurstücke 2341, 2074, 2083 der Gemarkung Groß Borstel sowie die Straße Heselstücken begrenzt.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist erforderlich, da nach derzeitigem Stand eine Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 19 – 2. Änderung bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist nicht erreicht werden konnte.

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 dem entgegenstehen; 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.

III.

Die Behördenabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange über die geplante Verlängerung hat stattgefunden. Die beteiligten Behörden haben der Verlängerung der Veränderungssperre zugestimmt. Die Bezirksversammlung Hamburg-Nord hat am **xx.xx.2023** die Verlängerung der Veränderungssperre Groß Borstel 19 – 2. Änderung beschlossen.