

Begründung zur Veränderungssperre Winterhude 73

Kerngebietsflächen Überseering 12 (City Nord)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Winterhude 73 ist aus folgenden Gründen geboten:

Entsprechend den Empfehlungen des im November 2010 von der Bezirksversammlung Hamburg-Nord beschlossenen Masterplans City Nord sollte der geltende Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 101) in mehreren Verfahren geändert werden.

Der geltende Bebauungsplan Winterhude 7 setzt dem auf den Flurstücken 1675 und 1676 (Überseering 12, Vattenfallgebäude) neben dem Bestandsgebäude (MK XVI), Flächen für Garagen (II und II) sowie Flächen für unterirdische Garagen eine weitere, bisher nicht beanspruchte Baufläche (MK II und XI) fest. Das Grundstück Überseering 10 (Flurstück 1656) ist bebaut mit einem Bürohaus-Neubau (Oval Office) aus der jüngsten Vergangenheit. Planrechtliche Festsetzungen hier MK IV und V.

Ziel des Masterplans City Nord war und ist, nicht nur das Leitbild der City Nord auch für die Zukunft zu sichern, sondern durch behutsame Weiterentwicklung auch weitere Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits dem denkmalrechtlichen Ensembleschutz entsprechen und andererseits zur weiteren Belebung der City Nord und adäquate Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer ermöglichen.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat mit Aufstellungsbeschluss N 5/17 vom 18.08.2017 (Amtlicher Anzeiger Nr. 67 vom 25.08.2017, Seite 1455) die Einleitung des Bebauungsplans Winterhude 73 beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich Überseering 12 (Flurstücke 1675 und 1676) und Überseering 10 und 10 a (Flurstücke 1656, 1660 1661 und 1659).

Ziel des geplanten Bebauungsplanverfahrens Winterhude 73 ist vorrangig die Sicherung der Bürofunktionen in den Gebäudebeständen des heutigen Vattenfallgebäudes und des Oval Office.

Als Art der Nutzung wird ein gegliedertes Kerngebiet vorgesehen, welches neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Bebauungsplan Winterhude 7) auch weitere Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässt. Die Geschossflächenzahl wird im Vergleich zum Bestand um 10 % erhöht.

Bei der Liegenschaft Überseering 12, Bestandteil des Ensembles City Nord und seinerseits bestehend aus dem Gebäudekomplex mit überdachtem Fußgängerweg und Außenanlagen, handelt es sich um ein Denkmal gemäß §4 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Für die o.g. Flurstücke liegen Bauabsichten vor. Das geplante Gebäude würde per se eine erhebliche Beeinträchtigung und Störung des Denkmals Überseering 12 und des Denkmalensembles City Nord darstellen.

Kennzeichen des Denkmalensembles City Nord, dieser ‚Bürostadt im Grünen‘, ist eine aufgelockerte Bebauung aus großdimensionierten Verwaltungsbauten als Solitärbauten inmitten einer begrünter Anlage. Eine ergänzende Bebauung neben dem Vattenfall-Gebäude wäre deshalb eine Beeinträchtigung des gesamten Ensembles.

Ziel des Bebauungsplans Winterhude 73 ist u. a. eine andere mit dem Denkmalschutz besser vereinbare Verteilung der Baumassen. Eine Bebauung im Bereich der nordwestlichen Außenanlagen des Gebäudes würde in mehrfacher Hinsicht eine erhebliche Störung und Unverträglichkeit darstellen.

Das Vorhaben sieht die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 29 Absatz 1 Baugesetzbuch vor und würde 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 vorausgelegenen Zurückstellung anzurechnen.

Die Veränderungssperre bezieht sich auf Flurstücke 1675 (Gemarkung Alsterdorf, Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Winterhude, Ortsteil 408) und entspricht hiermit einem Teilbereich des Bebauungsplans Winterhude 73.

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 Winterhude 73 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.