

Begründung über die Veränderungssperre Niendorf 90

- Entwurf -

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Niendorf 90 (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Niendorf 90) ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat mit dem Aufstellungsbeschluss E 3/10, vom 29. März 2010, veröffentlicht am 09. April 2010 (Amtl. Anz. Nr. 27, S. 603), die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Niendorf 90 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 90 hat die Zielsetzung, das Gebiet als Gewerbestandort zu entwickeln. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen Fuhlsbüttel verschaffen dem Standort eine besondere Lagegunst und prädestinieren ihn für eine gewerbliche Flächenentwicklung, insbesondere auch für das flughafenaffine Gewerbesegment. Mit der Planung soll der Gewerbestandort Eimsbüttel maßgeblich gestärkt und eine gewerbliche Flächenvorsorge im Bezirk umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplanentwurf wird auch die Änderung der Nutzungsstruktur mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen planerisch vorbereitet. Das Gebiet unterliegt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Flughafen erheblichen Immissionsbelastungen. Der Verkehr der sechsspurigen Kollaustraße wirkt ebenfalls stark auf das Gebiet ein. Die bestehenden Wohnnutzungen sind erheblichen Belastungen ausgesetzt. Einer Erweiterung der Wohnnutzung soll daher planerisch entgegengesteuert werden.

Zur Sicherung des benachbarten Stadtteilzentrums Niendorf-Tibarg und des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insb. im produzierenden und verarbeitenden Bereich, sollen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Bezirksamt Eimsbüttel liegt für die Flurstücke 4411 und 12166 der Gemarkung Niendorf ein Vorbescheidsantrag gem. § 63 HBauO zur Errichtung eines Wohnhauses (Vogt-Cordes-Damm 8) vor.

Das Vorhaben zur Nutzung des betreffenden Grundstücks zu Wohnzwecken widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs Niendorf 90 zur Entwicklung von Gewerbeflächen und der perspektivischen Verdrängung von Wohnnutzungen aus diesem stark lärmvorbelasteten Bereich, die das Bezirksamt mit dem Aufstellungsbeschluss E 3/10 vom 29. März 2010 formuliert hat. Bei Genehmigung des beantragten Vorhabens ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung wesentlich erschwert würde. Weitere Wohnnutzungen im Plangebiet oder solche Nutzungen, die Schutzansprüche ähnlich einer Wohnnutzung auslösen, erschweren und beschränken die beabsichtigte Entwicklung des Areals mit einem Anwohnungsangebot für gewerbliche Nutzungen mit einem nennenswerten Stör- und Belästigungspotenzial.

Da das Heilungsverfahren für den Bebauungsplan und dessen rückwirkende Inkraftsetzung kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer neuen Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich.

Für die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen.

Die Veränderungssperre soll für den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfs Niendorf 90 gelten (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Niendorf 90), da im gesamten Planänderungsgebiet mit planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen widersprechen.

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 10.03.2017 durchgeführten behördeninternen Abstimmung wurden keine Einwände zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Entwurfs des Bebauungsplans Niendorf 90 erhoben.

Der Hauptausschuss Eimsbüttel hat am __.__.2017 dem Erlass der Veränderungssperre Niendorf 90 zugestimmt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre durch das Bezirksamt Eimsbüttel liegen gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39) damit vor.