

Begründung zur Veränderungssperre Eidelstedt 53

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Entwurfs zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Eidelstedt 53) ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat mit dem Aufstellungsbeschluss E 1/17 vom 10. April 2017, veröffentlicht am 18. April 2017 (Amtl. Anz. S. 626), die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Eidelstedt 53 beschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 hat die Zielsetzung, für die Gewerbe- und Mischgebiete an der Kieler Straße, Elbgaustraße und dem Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des sich in fußläufiger Nachbarschaft befindlichen Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz, Einzelhandelnutzungen weitgehend auszuschließen. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör sowie untergeordnete Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Änderungsbereiche gilt das Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 288), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507).

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße östlich des Mühlenaustiegs ist im vorderen Bereich entlang der Straße „Gewerbegebiet“, zwingend dreigeschossig, geschlossene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist „Gewerbegebiet“, eingeschossig (GRZ 0,8, GFZ 1,0) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße westlich des Mühlenaustiegs ist Mischgebiet, zwingend viergeschossig, geschlossene Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 1,1) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) festgesetzt.

Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) und nördlich daran angrenzend „Mischgebiet“, (GRZ 0,4, GFZ 1,0) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Mit der 1. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 12. November 1991 wurden in den genannten Änderungsbereichen (mit Ausnahme des Mischgebiets am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg) „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ ausgeschlossen.

Dem Bezirksamt Eimsbüttel liegt ein Vorbescheidsantrag vom 11. November 2016 (vollständig eingegangen am 23. Dezember 2016) für die Errichtung eines dreigeschossigen Geschäftshauses mit Bio-Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss (Verkaufsfläche ca. 400 m²) und Büroflächen in den Obergeschossen sowie eines rückwärtigen eingeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes auf den Flurstücken ■■■■ und ■■■■ der Gemarkung Eidelstedt (Kieler Straße ■■■■ vor.

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag gemäß § 15 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Bescheid vom 24. April 2017 bis zum 22. März 2018 zurückgestellt.

Der beantragte Bio-Lebensmittelmarkt widerspricht der Zielsetzung, für das Gewerbegebiet an der Kieler Straße zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz Einzelhandelsbetriebe weitgehend auszuschließen. Der hoch verdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Gewerbegebiete. Umso wichtiger ist es, dass diese Gebiete insbesondere auch für produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe vorbehalten werden, zumal Einzelhandelsnutzungen auch in anderen Baugebieten zulässig sind. Hinzu kommt, dass die beabsichtigte Ansiedlung des Bio-Lebensmittelmarktes das benachbarte Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz unmittelbar gefährden würde. Gemäß der Darstellung im „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ befindet sich das Gewerbegebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz. Der Bio-Lebensmittelmarkt steht zudem im Widerspruch zu den Ansiedlungsregeln der von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen "Leitlinien für den Einzelhandel", wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht verwirklicht werden sollen.

Da das eingeleitete Änderungsverfahren kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich. Die Zurückstellungsfrist für die Errichtung eines Bio-Lebensmittelmarktes läuft am 22. März 2018 aus.

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 BauGB der seit Zustellung der Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Damit die angestrebte planerische Zielsetzung gewahrt werden kann, muss die Veränderungssperre spätestens mit Ablauf der Zurückstellungsfrist, also am 22. März 2018, in Kraft treten.

Unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Anrechnung (§ 17 Absatz 1 Satz 2 BauGB) würde die für zwei Jahre vorgesehene Veränderungssperre für den bereits zurückgestellten Vorbescheidsantrag bereits am 22. März 2019 außer Kraft treten. Diese individuelle Anrechnung der Zurückstellung berührt nicht die Laufzeit der Veränderungssperre für andere betroffene Grundstücke in den von der Sperre insgesamt umfassten Gebieten. Für diese endet die Veränderungssperre zwei Jahre nach Erlass.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann sich ein Betroffener darauf jedoch nicht berufen, wenn im Hinblick auf sein Grundstück die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Veränderungssperre nach § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB verlängert werden dürfte (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. September 1976-IV C 39.74). Nach dieser Vorschrift kann die Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert werden, wenn die Voraussetzungen für den erstmaligen Erlass der Veränderungssperre, nämlich Planaufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, weiterhin gegeben sind.

Die Veränderungssperre soll für alle Änderungsbereiche des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 gelten (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungs-

sperre Eidelstedt 53), da in allen Änderungsbereichen mit planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen widersprechen.

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Januar 2018 durchgeführten behördeninternen Abstimmung wurden keine Einwände zum Erlass einer Veränderungssperre für die Bereiche des Entwurfs zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 erhoben.

Die Bezirksversammlung Eimsbüttel hat am dem Erlass der Veränderungssperre 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), vor.