

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Ottensen 43 (1. Änderung)

Gebiet östlich der Bahrenfelder Straße, südlich und westlich der Barnerstraße, westlich der Scheel-Plessen-Straße sowie nordwestlich der Großen Rainstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 211, 213)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ottensen 43 (1. Änderung) ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss 05/17 vom 23. Juni 2017 (Amtl. Anz. Nr. 52, S. 1075,) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Bahrenfelder Straße, südlich und westlich der Barnerstraße, westlich der Scheel-Plessen-Straße sowie nordwestlich der Großen Rainstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 211, 213) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Ottensen 43 (1. Änderung) ist es vorgesehen, die vorhandenen, festgesetzten Nutzungen (wie allgemeines und besonderes Wohngebiet sowie Kerngebiet und Mischgebiet) im Plangebiet zu stärken und zu schützen. Ein möglicher „Trading-Down“- Effekt im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll verhindert werden. Denn, eine Nutzung mit Wettbüros u.ä. Einrichtungen führt zwangsläufig zu Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr, der insbesondere abends und nachts generiert wird. Die Wohnnutzungen im Gebiet selbst, als auch in den umgebenden Bereichen wären durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr beeinträchtigt. Die Nutzungsstruktur würde sich durch Wettbüros und Spielhallen deutlich ändern, das Sicherheitsempfinden der dort wohnenden Bevölkerung würde dadurch beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung zu dicht besiedelten Gebieten, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Ausbau und Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Denn, das Sicherheitsempfinden von Kunden der dort ansässigen Unternehmen, Einzelhändler usw. würde ebenfalls durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.

Die Tatsache, dass in diesem Bereich maßgeblich viele besondere Wohngebiete festgesetzt sind, als auch der Umstand, dass in den Blockinnenbereichen diverse Spielplätze, Kindertagesheime und Schulen oder Gemeindehäuser angesiedelt sind, verdeutlicht das hohe Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Nutzungen aller Art von Vergnügungsstätten.

Die Mitglieder, Besucher und Angehörigen dieser Einrichtungen wären dieser negativen Entwicklung ausgesetzt.

Um die Belastung des Plangebiets, der Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung nicht zu verschärfen, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten etc. erforderlich.

2. Zurückstellung des Bauantrags Bahrenfelder Straße 184/192, Zeißstraße 10

Im Bezirksamt Altona ist am **22. April 2015** ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung einer Ladenfläche zu einem Wettbüro eingegangen. Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Grundzügen und Zielen des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 43 (1.

Änderung). Vergnügungsstätten wirken dem städtebaulichen Ziel entgegen, die Funktion des Gebietes zu stärken und einem Verdrängungsprozess der vorhandenen Betriebe entgegenzuwirken sowie die Wohnnutzung im Gebiet selbst als auch im näheren Umfeld zu schützen.

Das Vorhaben wäre nach geltendem Planrecht - dem Bebauungsplan Ottensen 43 vom 27. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 409), zu genehmigen. Im besagten Bereich handelt es sich um Kerngebiet (MK), in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Am 17. Mai 2017 wurde dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung die Zurückstellung des Bauvorhabens empfohlen, welcher zugestimmt wurde. Mit dem Zurückstellungsbescheid vom 05. Juli 2017 wurde das Bauvorhaben zurückgestellt. Die Zurückstellung wird am 23.06.2018 enden.

3. Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planziele geeignet und erforderlich.

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat am xx.xx 2018 dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ottensen 43 (1. Änderung) zugestimmt.

Der Vorbescheidsantrag mit Eingang vom 11. April 2017 zielt auf bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Absatz 1 BauGB und würde damit der Veränderungssperre unterliegen (vgl. § 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB). Die Einlegung eines Rechtsmittels gegen den Zurückstellungsbescheid hat keinen Einfluss auf die Zurückstellungsfrist (VGH Bad.-Württ., Beschl. vom 28. Januar 1991 – 8 S 2238/90).

Für die Veränderungssperre Ottensen 43 (1. Änderung) 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 ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Der erste anzurechnende Zeitraum begann mit Wirkung der Zurückstellung am 05. Juli 2017 und endet am 23. Juni 2018.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Ottensen 43 (1. Änderung) erlassen werden, da im gesamten Plangebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen eindeutig widersprechen.

Unter der Berücksichtigung der vorzunehmenden Anrechnung (§ 17 Absatz 1 Satz 2 BauGB) würde die für zwei Jahre vorgesehene Veränderungssperre bereits ein Jahr nach Inkrafttreten enden. 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.

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.

Die Bezirksversammlung Altona hat am **xx. Februar 2018** den Erlass der Veränderungssperre Ottensen 43 (1. Änderung) beschlossen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre durch das Bezirksamt liegen gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), vor.

Der Entwurf der Veränderungssperre wurde am **xx.** Februar 2018 zur Stellungnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt. Dem Entwurf haben die zu beteiligenden Behörden zugestimmt.

Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre
 Ottensen 43 (1. Änderung)
 Maßstab 1:5000

