

Begründung zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 69 (Spritzenplatz)

Gebiet zwischen Ottenser Hauptstraße, Stangestraße, Erzbergerstraße, Spritzenplatz und Bahrenfelder Straße (Bezirk Altona, Ortsteil 213)

I.

Zur Sicherung der Planungskonzeption des Bebauungsplans Ottensen 69 (Spritzenplatz) wird die Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 69 (Spritzenplatz) vom 17. Februar 2017, die am 04. März 2018 ausläuft, um ein Jahr notwendig. Die Gründe ergeben sich aus den nachstehenden Ausführungen:

1. Das Bezirksamt Altona hat mit Aufstellungsbeschluss A 02/16 vom 07. März 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Ottensen 69 (Spritzenplatz) beschlossen (Amtl. Anz. Nr. 20 vom 11. März 2016, S. 471). Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur, zu schaffen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen. Zur Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäude und städtebaulicher Strukturen, die das Ortsbild Ottensen prägen, werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen.
2. Das Planverfahren Ottensen 69 (Spritzenplatz) konnte während der zweijährigen Dauer der Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Fortführung des Verfahrens erforderlich, da an diesen Zielen aus städtebaulichen Gründen festgehalten werden soll.
3. Für die Belegenheit Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße wurden zwei Bauvorbescheidsanträge, für zwei Bauvorhaben im Plangebiet, gestellt. Die Anträge sehen den Neubau von einem dreigeschossigen und einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus vor. Damit widersprechen die Vorhaben den planerischen Grundzügen des Bebauungsplanentwurfs Ottensen 69 (Spritzenplatz), der die Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur, zur Zielsetzung hat. Mit den Zurückstellungsbescheiden vom 18. März 2016 wurden die Bauvorbescheidsanträge zurückgestellt. Mit der Verordnung über die Veränderungssperre Ottensen 69 (Spritzenplatz) vom 17. Februar 2017 wurde eine Zurückstellung der Bauvorbescheidsanträge bis zum 03. März 2019 erwirkt. Die Verordnung über die Veränderungssperre mit der Bezeichnung Ottensen 69 (Spritzenplatz) tritt am 04. März 2019 außer Kraft.
4. Da das Bebauungsplanverfahren Ottensen 69 (Spritzenplatz) nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann und darüber hinaus mit weiteren planstörenden Bauvorhaben gerechnet werden muss, ist die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich. Die Veränderungssperre soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Ottensen 69 (Spritzenplatz) festgestellt werden und muss bis spätestens 04. März 2018 in Kraft getreten sein.

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat am **XY.Monat.Jahr** dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ottensen 69 (Spritzenplatz) zugestimmt.

Die Bauvorbescheidsanträge mit Eingang vom 25. Januar 2016 zielen auf bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Absatz 1 BauGB und würden damit weiterhin der verlängerten 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 69 (Spritzenplatz) 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 Zurückstellungen von Baugesuchen / Bauanfragen nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Der erste anzurechnende Zeitraum begann mit Wirkung der Zurückstellung am 18. März 2016 und endete am 17. März 2017. Eine vorangegangene Zurückstellung ist nur demjenigen gutzubringen, dem sie auferlegt wurde (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.09.1976, IV C 39.74).

Unter der Berücksichtigung der vorzunehmenden Anrechnung (§ 17 Absatz 1 Satz 2 BauGB) hätte die für zwei Jahre erlassene Veränderungssperre bereits ein Jahr nach Inkrafttreten geendet. 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 Verlängerung der Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Ottensen 69 (Spritzenplatz) erlassen werden, da im gesamten Plangebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen eindeutig 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.

Die Bezirksversammlung Altona hat am **XY.Monat.Jahr** der Verlängerung der Veränderungssperre Ottensen 69 (Spritzenplatz) 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. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), vor.

Der Entwurf der Veränderungssperre wurde am **XY.Monat.Jahr** zur Kenntnisnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt.