

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Altona-Altstadt 40 (1. Änderung)

Gebiet östlich der Max-Brauer-Allee, südlich Neue Große Bergstraße, Goethestraße, Willebrandstraße, Lornsenstraße, Schumacherstraße, Hospitalstraße, Große Bergstraße, Kleine Bergstraße, westlich Unzerstraße und nördlich Grotjahnstraße, Jessenstraße, Lawaetzweg und Ehrenbergstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 201, 203, 204 und 205)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Altona-Altstadt 40 (1. Änderung) ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss A15/18 (Amtl. Anz. 2018 S. 1462) vom 14. Juni 2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet Max-Brauer-Allee – Lamp'lweg – Große Bergstraße – Goethestraße – über die Flurstücke 1129, 351 (Willebrandstraße) – über die Flurstücke 1084, 1438, Nordgrenze der Flurstücke 378,379 – über das Flurstück 393 (Lornsenstraße), 1156 und 446 (Schumacherstraße), Nordgrenze des Flurstücks 454 der Gemarkung Altona-Nordwest – Hospitalstraße – Große Bergstraße – Virchowstraße – Kleine Bergstraße – über die Flurstücke 910 (Thedestraße), 1508 und 1512, Nordgrenze des Flurstücks 1026, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1027 der Gemarkung Altona-Nordwest – Unzerstraße – Louise-Schroeder-Straße - Große Bergstraße – Blücherstraße – Südgrenze des Flurstücks 265, über das Flurstück 1361 (Virchowstraße) der Gemarkung Altona-Südwest – Grotjahnstraße – Eschelsweg – Jessenstraße – Lawaetzweg – Altonaer Poststraße – Südgrenze des Flurstücks 1447, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 65, Südgrenze des Flurstücks 1447, über das Flurstück 2292 der Gemarkung Altona-Südwest – Bugdahnstraße – Südostgrenze des Flurstücks 1426, Ostgrenze des Flurstücks 25 der Gemarkung Altona Südwest – Ehrenbergstraße – Max-Brauer-Allee – Neue Große Bergstraße – Goetheplatz – Große Bergstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 201, 203, 204 und 205) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Altona-Altstadt 40 (1. Änderung) sollen Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe in den Kerngebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden, um einen möglichen „Trading-Down“-Effekt im Plangebiet wie auch in angrenzenden Bereichen zu verhindern. Angesichts der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bereits bestehenden Wettbüros ist eine Entwicklung zu erkennen, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsfunktion zu schützen und in ihrer Attraktivität zu steigern. Wettbüros führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum) und zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten aufgrund der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden. Wettbüros erzielen vergleichsweise hohe Gewinne und sind somit in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als andere Gewerbebetriebe. Insbesondere kleinere, in-

habergeführte Ladengeschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Altona-Altstadt beitragen, könnten verdrängt werden. Bei einem Zuzug von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist ebenfalls mit Mietpreisverzerrungen, Beeinträchtigungen des Standortimages, Nutzungskonflikten sowie Lärmbelastungen zu rechnen. Das Plangebiet soll durch die Planänderung aufgrund seiner Bedeutung als zentraler Straßenzug des Versorgungsbereichs Altona vor entsprechenden Ansiedlungen und ihren negativen städtebaulichen Auswirkungen planungsrechtlich geschützt werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll außerdem dem Schutz der im Plangebiet selbst wie auch der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnnutzung dienen.

2. Zurückstellung des Bauantrages Louise-Schroeder-Straße 31

Im Bezirksamt Altona ist am 12. April 2018 ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung zu einem Wettbüro eingegangen. Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Grundzügen und Zielen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Altstadt 40 (1. Änderung). Wettbüros 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 Altona-Altstadt 40 vom 02. Oktober 2010 (HmbGVBl. S. 217) und dem Durchführungsplan 11A vom 22.02.1957 (GVOBl. 1957, S.55.) zu genehmigen.

Im D 11A liegt das Grundstück in einem Gebiet mit der Festsetzung „Geschäftsgebiet“. Durch die Festsetzung § 2 Nummer 1 des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 gilt für die in seinem Geltungsbereich dargestellten Gebiete mit der Festsetzung „Geschäftsgebiet“ die Festsetzung „Kerngebiet“ nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).

Am 16. Mai 2018 wurde dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung die Zurückstellung des Bauvorhabens empfohlen, welcher zugestimmt wurde. Mit dem Zurückstellungsbescheid vom 02. Juli 2018 wurde das Bauvorhaben zurückgestellt. Die Zurückstellung wird am 14.06.2019 enden.

Im Juni 2018 ist im Bezirksamt Altona ein weiterer Bauantrag für eine Nutzungsänderung von Verkaufsraum zu einem Wettbüro für die Belegenheit Große Bergstraße 141 eingegangen. Auch dieses geplante Bauvorhaben widerspricht den Grundzügen und Zielen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Altstadt 40 (1. Änderung) und wurde daher ebenfalls zurückgestellt. Die Zurückstellung wird am 14.06.2019 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 **20. Februar** 2019 dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Altona-Altstadt 40 (1. Änderung) zugestimmt.

Der Vorbescheidsantrag mit Eingang vom 12. April 2018 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 Altona-Altstadt 40 (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 02. Juli 2018 und endet am 14. Juni 2019.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 (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 **28. Februar** 2019 den Erlass der Veränderungssperre Altona-Altstadt 40 (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 **11. März** 2019 zur Stellungnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt. Dem Entwurf haben die zu beteiligenden Behörden zugestimmt.