

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Bahrenfeld 74

Gebiet zwischen Bahrenfelder Chaussee, Von-Sauer-Straße und Silcherstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 216)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Bahrenfeld 74 ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss 07/17 vom 08. November 2017 (Amtl. Anz. Nr. 92, S. 2022) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahrenfelder Chaussee, Von-Sauer-Straße und Silcherstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 216) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 74 (Textänderung) ist es vorgesehen, die vorhandenen, festgesetzten Nutzungen (wie Wohngebiet 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, Vergnügungsstätten 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. Vergnügungsstätten erzielen vergleichsweise hohe Gewinne und sind somit in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als andere Gewerbebetriebe. Insbesondere kleinere, inhabergeführte Ladengeschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter eines Quartiers beitragen, könnten verdrängt werden. Bei einem Zuzug von Vergnügungsstätten ist ebenfalls mit Mietpreisverzerrungen, Beeinträchtigungen des Standortimages, Nutzungskonflikten sowie Lärmbelastungen zu rechnen.

Die Nutzungsstruktur würde sich durch Wettbüros und Spielhallen deutlich ändern, das Sicherheitsempfinden der dort wohnenden Bevölkerung würde 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 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 Wohngebiet festgesetzt ist, als auch der Umstand, dass Kindertagesheime und Schulen im Gebiet selbst als auch in der näheren Umgebung (drei Kitas im Plangebiet, sowie die Stadtteilschule Bahrenfeld nördlich und die Grundschule Mendelssohnstraße südlich des Plangebietes) 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.

Das Hamburger Spielhallengesetz (HmbSpielhallenG) sieht zwar vor, dass Spielhallen oder ähnliche Unternehmen einen gegenseitigen Abstand von 500m nicht unterschreiten dürfen, und das Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu Einrichtungen die ihrer Art nach oder tatsächlich vorwiegend von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, entstehen dürfen. Da aber nicht davon auszugehen ist, dass sich diese Kinder- und Jugendeinrichtungen für immer an ihrem jetzigen Standort befinden, und sich somit die Abstände in Zukunft gänzlich anders darstellen können als zur Zeit, ist es vonnöten, bestimmte Bereiche per Bebauungsplan von bestimmten Nutzungen freizuhalten, bzw. das jetzige Umfeld davor zu schützen. Auch ist fraglich, ob die Abstandsregelung des HmbSpielhallenG mit der Beschreibung „räumlicher Nähe“ ausreichend definiert ist und nicht doch zu viel Ermessensspielraum lässt.

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 Chaussee 89

Im Bezirksamt Altona ist am 28. September 2017 ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung einer Spielhalle zu einem Wettbüro eingegangen. Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Grundzügen und Zielen des Bebauungsplanverfahrens Bahrenfeld 74 (Textänderung). 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 Baustufenplan Bahrenfeld vom 14. Januar 1955 (1. Änderung 12. Mai 1954, 2. Änderung 13. September 1960 HmbGVBl. S. 408), zu genehmigen. Im besagten Bereich handelt es sich um Mischgebiet, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Am 16. Mai 2018 wurde dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung die Zurückstellung des Bauvorhabens empfohlen, welcher zugestimmt wurde. Mit dem Zurückstellungsbescheid vom 22. Mai 2018 wurde das Bauvorhaben zurückgestellt. Die Zurückstellung wird am 03.04.2019 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 20.02. 2019 dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Bahrenfeld 74 zugestimmt.

Der Vorbescheidsantrag mit Eingang vom 28. September 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 Bahrenfeld 74 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 24. Mai 2018 und endet am 03. April 2019.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 74 (Textänderung) 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 die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 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 Bahrenfeld 74 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 04. Februar 2019 zur Stellungnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt. Dem Entwurf haben die zu beteiligenden Behörden zugestimmt.

Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre
Bahnenfeld 74
Maßstab 1:2500 im Original

