

## Begründung zur Veränderungssperre Niendorf 93

### I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Niendorf 93) ist aus folgenden Gründen geboten:

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat mit dem Aufstellungsbeschluss E 2/20 vom 25. März 2020, veröffentlicht am 3. April 2020 (Amtl. Anz. S. 462) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Niendorf 93 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 hat die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße zu schaffen. Dies entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“, wonach die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs als Impulsgeber für die Siedlungsentwicklung und als Potenziale für eine verstärkte Urbanisierung identifiziert werden, als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß), wonach im engeren Bereich der Schnellbahnhaltestellen möglichst verdichtete, Nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden sollen.

Zudem sollen durch den Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Grundlage hierfür sind zum einen die übergeordneten Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm, die eine Grünverbindung entlang des Schippelmoorgrabens vorsehen. Zum anderen soll mit dem neuen Planrecht den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“ entsprochen werden, wonach das Kerngerüst des grünen Netzes aus Landschaftsachsen, grünen Ringen und Biotopverbundflächen gestärkt und durch grüne Trittsteinflächen, Grünverbindungen bzw. grüne Wegeverbindungen miteinander vernetzt werden soll.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Dieser setzt für die Bauflächen „W2o, Gruppenbauwiese zugelassen“ (Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, 3/10 bebaubare Fläche) fest.

Für den Bereich der Straßen Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße, Graf-Anton-Weg und Seesrein gilt der Teilbebauungsplan 825 vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 209). Dieser setzt die Straßen Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße und Graf-Anton-Weg als „Straßenflächen“ fest. Die Straße Seesrein ist als „Neue Straßenfläche“ festgesetzt. Die Vorgartenbereiche der Grundstücke entlang der Straße Seesrein sind als „Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen“ in einer Breite von 3 bis 10 m festgesetzt.

Für den Bereich der Paul-Sorge-Straße gilt das Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 44 vom 10. Mai 1983 (HmbGVBl. S. 95). Dieser setzt die Paul-Sorge-Straße sowie die Einmündungsbereiche in die Straßen Joachim-Mähl-Straße, Seesrein und Graf-Anton-Weg als „Straßenverkehrsflächen“ fest. Zudem sind „Begrenzungen der unverbindlichen Vormerkungen“ für vorgesehene Grunddienstbarkeiten und eine unterirdische U-Bahn gekennzeichnet.

Dem Bezirksamt Eimsbüttel liegt für das Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Niendorf ([REDACTED]) ein Vorbescheidsantrag nach § 63 HBauO vom 23. September 2019 (vollständig eingegangen am 15. Januar 2020) für die Errichtung von vier Doppelhaushälften (jeweils zweigeschossig plus Staffelgeschoss) vor.

Das Bezirksamt Eimsbüttel hat die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag gemäß § 15 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Bescheid vom 8. April 2020 für die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Da das beantragte Vorhaben eine geeignete Möglichkeit verbauen würde, eine gut erkennbare Wegeverbindung [REDACTED] herstellen zu können, steht es in Konflikt mit einer der Zielsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 93.

Die Erteilung eines positiven Vorbescheides hätte zur Folge, dass die Durchführung der Planung wesentlich erschwert würde, denn das Vorhabengrundstück ist in besonderer Art und Weise für die angestrebte [REDACTED]-Wegeverbindung geeignet.

Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich. Die Zurückstellungsfrist für die Errichtung der vier Doppelhaushälften läuft am 8. April 2021 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 8. April 2021, 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 8. April 2022 außer Kraft treten. Diese individuelle Anrechnung der Zurückstellung berührt nicht die Laufzeit der Veränderungssperre für andere betroffene Grundstücke in dem von der Sperre insgesamt umfassten Gebiet. 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. BVerG, 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 den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 gelten (siehe Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre Niendorf 93), da im gesamten Plangebiet mit planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss, die den planerischen Zielsetzungen 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.

In der mit Anschreiben vom 3. Dezember 2020 durchgeführten behördeninternen Abstimmung wurden keine Einwände zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), vor.