

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Änderung Rahlstedt 78 / Volksdorf 25

Teilgebiete von Rahlstedt und Volksdorf (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 525 und 526)

I.

Zur Sicherung der Plankonzeption der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird die Verlängerung der Verordnung über die Veränderungssperre Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom 28. Januar 2019 (HmbGVBl. S. 23) für ein Jahr erforderlich. Die Gründe ergeben sich aus den nachstehenden Ausführungen.

1. Das Bezirksamt hat mit dem Aufstellungsbeschluss W1/19 vom 10. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 27), die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 beschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sollen die im Bebauungsplan in den allgemeinen und reinen Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Teilbereiche des Bebauungsplans aufgehoben und durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen ersetzt werden. Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer städtebaulich prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabsprennende, großformatige Bauungen geschützt werden. Außerdem sollen weitere Festsetzungen getroffen werden, die der Bewahrung und angepassten Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets dienen.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 in der Fassung seiner Feststellung vom 30. November 1982 (Amtl. Anz. Nr. 54 S. 373).

2. Zur Sicherung der Planung wurde gemäß § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Veränderungssperre Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 für zwei Jahre erlassen. Es wurden auf Grundlage der Veränderungssperre Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom 28. Januar 2019 mehrere baurechtliche Anträge abgelehnt. Es ist mit weiteren planstörenden Anträgen zu rechnen.
3. Da das eingeleitete Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 voraussichtlich nicht vor Außerkrafttreten der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, ist die Verlängerung der Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich, da im gesamten Änderungsgebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss.

Die Veränderungssperre soll daher gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Die Voraussetzungen für eine Verlängerung, nämlich Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, sind gegeben.

Im Übrigen kann sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Betroffener auf Fristablauf der Veränderungssperre 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 Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, weiterhin gegeben sind.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre soll nicht geändert werden.

II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald die Änderung des Bebauungsplans festgestellt wird (vgl. § 17 Absatz 5 Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635, zuletzt geändert am 8. August 2020 BGBl. I S.1728, 1793). Auch in der Zwischenzeit können Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen; bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen bleiben unberührt (vgl. § 14 Absätze 2 und 3 BauGB).

III.

Der Erlass der Veränderungssperre wurde von der Bezirksversammlung Wandsbek am 13. Dezember 2018 beschlossen (Drs. 20-6828).

Am 10. Januar 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 385) und § 14 Absatz des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728,1793) vor.

Der Verlängerung der Veränderungssperre hat der Hauptausschuss für die Bezirksversammlung am (...) zugestimmt.