



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 20-2089

Datum 25.02.2016

Beschluss

auf Empfehlung des Planungsausschusses

Bebauungsplan-Entwurf Ottensen 27 (2. Änderung) Erlass einer Veränderungssperre

Das Bezirksamt Altona hat mit Aufstellungsbeschluss 03/15 vom 05.06.2015 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Ottensen 27 (2. Änderung) beschlossen.

Ziel der Planung ist, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und zu schützen sowie einem Verdrängungsprozess der vorhandenen Betriebe entgegenzuwirken.

Es wurde ein Bauantrag nach § 61 HBauO für ein Bauvorhaben im Plangebiet, Belegenheit Nöltingstraße, gestellt. Der Antrag sieht eine Nutzungsänderung von Spielhallen in ein Wettbüro vor. Damit widerspricht das Vorhaben den planerischen Grundzügen des Bebauungsplanentwurfs Ottensen 27 (2. Änderung). Für das Bauvorhaben wurde daher eine Zurückstellung erwirkt.

Am 05.06.2016 endet die Zurückstellungsfrist für das o. g. Bauvorhaben. Um die Planungsziele auch nach Ablauf der Zurückstellungsfrist zu sichern, ist eine Veränderungssperre erforderlich. Das Bauvorhaben wäre ansonsten zu genehmigen.

Da das Bebauungsplanverfahren Ottensen 27 (2. Änderung) nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann und darüber hinaus mit weiteren planstörenden Bauvorhaben gerechnet werden muss, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Die Veränderungssperre soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs festgestellt werden und muss bis spätestens 04.06.2016 in Kraft getreten sein.

Anlagen:

- Verordnung
- Begründung mit Lageplan

Verordnung über die Veränderungssperre Ottensen 27 (2. Änderung)

Vom [xx. Monat zzzz; Datum Unterzeichnung -B-]

Auf Grund von § 14 und § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

- (1) Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre für die in der Anlage durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnete Fläche des Bebauungsplanentwurfs Ottensen 27 (2. Änderung) (Bezirk Altona, Ortsteil 213.) für zwei Jahre erlassen.
- (2) Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem örtlich zuständigen Bezirksamt beantragt. Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruchs richtet sich nach § 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs.
 2. Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Begründung zur Verordnung über die Veränderungssperre Ottensen 27 (2. Änderung)

Gebiet östlich der Nöltingstraße, westlich der Bahrenfelder Straße sowie nördlich der Ottenser Hauptstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 213)

I.

Der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ottensen 27 (2. Änderung) ist aus folgenden Gründen geboten:

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss A03/15 vom 05. Juni 2015 (Amtl. Anz. Nr. 46, S. 1010) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Nöltingstraße, westlich der Bahrenfelder Straße sowie nördlich der Ottenser Hauptstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 213) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Ottensen 27 (2. Änderung) sollen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 des Hamburgischen Spielhallengesetzes, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat das Ziel, die vorhandenen Betriebe des Gebietes zu stärken und einem Verdrängungsprozess entgegenzuwirken sowie die Wohnnutzung im Gebiet selbst als auch im näheren Umfeld zu schützen.

2. Zurückstellung des Bauantrags Nöltingstraße

Im Bezirksamt Altona ist am 07. Mai 2015 ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung von Spielhallen zu einem Wettbüro eingegangen. Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Grundzügen und Zielen des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 27 (2. Änderung). Vergnügungsstätten wirken dem städtebaulichen Ziel entgegen, die Nahversorgungsfunktion 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 Ottensen 27 vom 29. Juni 1983 (HmbGVBl. S. 154, geändert am 09. April 1985, HmbGVBl. S.108), zu genehmigen. Im besagten Bereich handelt es sich um Kerngebiet (MK), in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Am 20. Mai 2015 wurde dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung die Zurückstellung des Bauvorhabens empfohlen, welcher zugestimmt wurde. Mit dem Zurückstellungsbescheid vom 16. Juni 2015 wurde das Bauvorhaben zurückgestellt. Die Zurückstellung wird am 05. Juni.2016 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 17. Februar 2016 dem Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ottensen 27 (2. Änderung) zugestimmt.

Der Vorbescheidsantrag mit Eingang vom 07. Mai 2015 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 Ottensen 27 (2. 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 16. Juni 2015 und endet am 05. Juni 2016.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich des Bebauungsplans Ottensen 27 (2. 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 xx. Februar 2016 den Erlass der Veränderungssperre Ottensen 27 (2. 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), vor.

Der Entwurf der Veränderungssperre wurde am xx. Februar 2016 zur Stellungnahme an die zuständigen Dienststellen verschickt. Dem Entwurf haben die zu beteiligenden Behörden zugestimmt.

Anlage zur Verordnung über die Veränderungssperre
Ottensen 27 (2. Änderung)
Maßstab 1:5000

