

Archiv

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Jenfeld 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. August 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 1055) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Entlang des Schleemer Bachs sowie im Süden des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete festgesetzt. Der Schleemer Bach ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

III

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist unbebaut. Nur die Grundstücke am nördlichen Teil des Öjendorfer Damms sowie am westlichen Teil der Barsbütteler Straße sind mit ein- und zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise bebaut. Ein Teil der Häuser wird durch Läden, Fahrschulen, eine Tankstelle und eine Bauklempnerei gewerblich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf den vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eine ordnungsgemäße Bebauung zu sichern. Das Plangebiet wird im Süden durch die Bundesautobahn Hamburg-Lübeck begrenzt. Die Bebauung dieses Gebietes vermittelt somit den auf der Bundesautobahn von Lübeck nach Hamburg Kommenden einen ersten Eindruck von der Stadt. In Anbetracht dieser herausragenden Lage des Baugebietes wurden vier Gutachten angefertigt. Das von der Gutachterkommission vorgeschlagene Gutachten bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Zwischen Öjendorfer Damm, Barsbütteler Straße, Schleemer Bach und der Parkanlage im Süden des Plangebiets ist vorwiegend reines Wohngebiet mit zwei- bis achtzehngeschossiger Bebauung ausgewiesen. Die Front und Höhe der Baukörper ist gestaffelt; nach Süden und Südosten hin ist eine niedrigere Bebauung als im Norden vorgesehen. Um Läden und kleine Handwerksbetriebe an einer Stelle, an der Ecke Öjendorfer Damm/Barsbütteler Straße zu konzentrieren, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen dieser Art im reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet am nördlichen Teil des Öjendorfer Damms ist nach dem Bestand ausgewiesen. Im mittleren Planbereich beabsichtigt der evang.-luth. Kirchengemeindeverband Wandsbek einen Gemeindesaal und Pastorat sowie Pastorenwohnungen einzurichten. Hierdurch soll eine Möglichkeit zur besseren Betreuung der Menschen in der neuen Wohnsiedlung gegeben werden, da sich die Kirche selbst nördlich der Barsbütteler Straße an der Charlottenburger Straße befinden wird.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind Gewerbegebiete festgesetzt. Hier sollen sich kleine Handwerksbetriebe für die Nahversorgung des umliegenden Wohngebiete und Handwerkerläden ansiedeln, so daß dadurch in Verbindung mit den nördlich und östlich anschließenden Ladenzeilen eine geschlossene Versorgungseinheit für die umliegend geplanten Wohngebiete entsteht. Das Ladengebiet soll für die Versorgung der Bevölkerung in dem angrenzenden Wohngebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Für die Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs steht den Einwohnern dieses Stadtteils das Ortszentrum an der Rodigallee zur Verfügung. Um für den öffentlichen Weg zwischen dem Ladengebiet und dem Gewerbegebiet auf beiden Seiten eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, ist, da dieser Weg als Fußgängerpassage dienen soll, für das Gewerbegebiet im Erdgeschoß der Gebäude zum Durchgang hin die Einrichtung von Schaufenstern vorgeschrieben. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt worden, da ihre Anbringung in höheren Geschossen zu Störungen der Bewohner führen könnte; außerdem würde das Gesamtbild des Wohngebiets mit der besonderen Lage am Rande der Grünflächen entlang des Schleemer Bachs beeinträchtigt werden. Ebenso würden sie das reizvolle Landschaftsbild aus der Richtung der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck stören. Die Festlegung der Dachform ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen wegen der stark und häufig verspringenden Traufhöhe notwendig.

Im Südwesten des Plangebiets ist am Öjendorfer Damm eine Fläche für eine zwanzigklassige Volksschule ausgewiesen. Der Einzugsbereich dieser Schule liegt vorwiegend im Gebiet südlich der Rodigallee und der Barsbütteler Straße. Das öffentliche Grün zwischen Schulfläche und Bundesautobahn soll wallartig zum Schallschutz der Schulanlagen aufgehöhht und dicht bepflanzt werden. Im Südteil des Plangebiets ist in Anlehnung an das südlich der Bundesautobahn gelegene Erholungsgebiet Öjendorfer Park und dem Öjendorfer Friedhof Parkanlage und Sportplatz vorgesehen. Der Sportplatz soll eine übergeordnete Funktion erfüllen und hätte damit als Schul- wie auch als Vereinssportplatz zu dienen. In der Parkanlage sollen u.a. Bolzplätze für das geplante Wohngebiet eingerichtet werden. Entlang des Schleemer Bachs setzt sich die Grünfläche nach Nordosten fort; sie ist Teil des Schleemer Bach-Grünzuges. Es sollte versucht werden, den Knick, der das Wohngebiet im Süden begrenzt, außer im Bereich der geplanten Schule auf jeden Fall zu erhalten, da er als Abschirmung zwischen Wohngebiet und Sportanlage dient. Da es unvermeidbar sein wird, die vorhandenen Knicks innerhalb des Baugebiets wie auch im Erweiterungsbereich des Öjendorfer Damms zu roden, müßte durch entsprechende Neuanpflanzung von Gehölzen das zerstörte Gleichgewicht wieder hergestellt werden.

Der Straßenzug Rodigallee - Barsbütteler Straße hat im Netzplan der hamburgischen Verkehrsstraßen die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, die aus Wandsbek nach Schleswig-Holstein führt. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, die Barsbütteler Straße wie folgt auszubauen: an der Einmündung zum Öjendorfer Damm mit Rücksicht auf die Links- und Rechtsabbieger sowie auf den Anlieferverkehr mit 36,0 m Breite, im Bereich der Stellplätze mit 27,0 m Breite und östlich davon im Hinblick auf eine zusätzliche Haltespur sowie eine Bushaltestelle mit 32,0 m Breite. Die Aufschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt durch eine neue Straße, die vom Öjendorfer Damm zur Barsbütteler Straße führt. Die Abzweigung von dieser neuen Straße dient zur Erschließung der daran gelegenen Wohnhäuser und des Ladengebiets sowie als Zufahrt zu den Stellplätzen. Mit der nach Süden von der neuen Straße abzweigenden Stichstraße soll die anliegende Wohnhausbebauung und die Volksschule erschlossen werden. Die nach Norden führende Stichstraße dient zur Erschließung des Gewerbegebiets und des westlichen Ladengebiets sowie zum Anschluß der Grundstücke, für die Gehwegüberfahrten am Öjendorfer Damm und an der Barsbütteler Straße nicht zugelassen sind. Der Öjendorfer Damm ist im Südteil so breit ausgewiesen, daß ein genügender Ausbau unter Berücksichtigung der Rampe mit Böschung, die durch die Überführung der Bundesautobahn nötig ist, erfolgen kann. Für den Nordteil des Öjendorfer Damms ist zur Aufnahme des Verkehrs aus den nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngebieten eine Breite von 15,0 m vorgesehen. Die öffentliche Parkfläche westlich der Schulfläche ist u.a. für die Besucher des Sportplatzes gedacht. Um einen zügigen Verkehrsablauf sicherzustellen, sind an der Barsbütteler Straße sowie im nördlichen Teil des Öjendorfer Damms Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Um für die Flurstücke 1264 und 1265 eine Zufahrt zu schaffen, ist nördlich der neuen nach Norden führenden Stichstraße ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden.

Zur Sicherung der zusammenhängenden Freiräume und der Wohnruhe sowie zur Wahrung verkehrssicherheitlicher Belange wurden im Plangebiet Stellplätze, Parkbuchten und Garagen unter Erdgleiche ausgewiesen. Die Stellplatzfläche östlich des Ladengebiets ist den Ladenzeilen zugeordnet. Durch das Plangebiet verläuft eine öffentliche Fußwegverbindung, um von der Barsbütteler Straße durch die Versorgungseinrichtungen und durch die privaten Grünflächen zum Schleener-Bach-Grün gelangen zu können.

Gegenüber dem Aufbauplan ergibt sich insofern eine kleine Abweichung, als der Südteil der ausgewiesenen Schulfläche und der östliche Teil der reinen Wohnbebauung am Schleener Bach geringfügig in das Grünflächen- und Außengebiet hineinragen. Diese Abweichungen sind als städtebauliche Entwicklung aus dem Aufbauplan zu betrachten.

Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 36).

IV

Das Plangebiet ist etwa 218 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 42 300 qm (davon neu etwa 31 100 qm), für neue Grünflächen etwa 45 400 qm, für eine neue Schule etwa 18 000 qm und für Wasserflächen etwa 1 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein geringer Teil der neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen befinden sich vier ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit 2 Läden, 1 Fahrschule und 9 Wohnungen. Diese Wohngebäude müssen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule sowie die Herrichtung der Parkanlage und des Sportplatzes entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Jenfeld 7**

Archiv

Vom 27.12.2010 Nr. 24 683

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Baumschutz	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)	5
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	6
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung	6
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	8
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	11
7	Flächenangaben	11

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585, 2617).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 22/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2206) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde eine frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1220 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 und die erneute öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung am 15. Januar 2010 im Amtlichen Anzeiger Nr. 4, S. 43 vom 25. Januar bis zum 26. Februar 2010 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Jenfeld 7“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 7 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen für Betriebe verfügbar bleiben, die auf diese Festsetzung angewiesen sind und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die Änderung ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch ver-

schlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielsetzung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

Durch integrierte städtebauliche Rahmenkonzepte zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek Markt und der Bezirksentlastungszentren Rahlstedt, Bramfeld und Volksdorf bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung dieser gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen.

Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen. (Zu dem Mobilitätsverhalten und dem Wettbewerbselement der Erreichbarkeit auch für PKW-Kunden, vergleiche Behörde für Bau- und Verkehr, Landesplanungsamt, Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996).

Eine Untersuchung von über 40 Bebauungsplänen im Bezirk Wandsbek mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 106 ha zeigt, dass ca. 30 % der Gewerbeflächen derzeit durch Einzelhandel und davon ca. 12 % durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. In einem Pilotprojekt des Bezirksamtes Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Planungsstrategien gegen diese Entwicklung erarbeitet worden. Ergebnis ist, die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für diese Gebiete neu zu regeln und das vorhandene Planungsrecht durch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu aktualisieren.

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Jenfeld 7 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels und die Umstellung auf die

aktuelle BauNVO 1990 beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

Wesentliche städtebauliche Missstände, die keinen Aufschub ihrer Bewältigung vertragen, wie:

- Immissionsschutzkonflikte zwischen Gewerbebetrieben und benachbarten schützenswerten Nutzungen,
- gesundheitsgefährdende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auf schützenswerte Nutzungen und
- Altlasten

sind im Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 7 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Eine Flächennutzungsplanänderung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 7 ist aufgrund der Unterschreitung des Schwellenwertes nicht erfolgt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar. Entlang des Öjendorfer Damms ist ein „Verbindungsbiotop“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 ist im Bebauungsplan Jenfeld 7 im Gebiet der Planänderung für den Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße (Gubener Straße) ein Gewerbegebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Das Baufeld ist über Baugrenzen definiert. Für den Bereich östlich der geplanten Erschließungsstraße (Gubener Straße) ist ein Gewerbegebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Das Baufeld ist durch Baugrenzen definiert, im Osten durch eine Baulinie begrenzt. Die Bebauung ist ladenartig zu gestalten.

In § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan Jenfeld 7 ist für das Gebiet der Planänderung festgesetzt:

- „3. Im Gewerbegebiet sind nur Handwerksbetriebe für die Nahversorgung in Verbindung mit Läden zulässig.“

3.2.2 Baumschutz

Für die im Bereich der Planänderung vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl S. 350, 359, 369).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breitgefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden neu gebauten Einkaufszentren basiert. Charakteristisch für die Metropole Hamburg ist die im System der zentralen Standorte als Oberzentrum ausgewiesene City. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dieses System eines der konstituierenden Elemente für die Stadtentwicklungsplanung, wobei die großen übergeordneten zentralen Standorte das Grundgerüst der Achsenkonzeption bilden.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Hamburger City das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. Auf die City konzentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Be-

deutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannte Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von nicht integrierten Fachmarktzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten könnte den innerstädtischen Einzelhandel gefährden. Schwerpunkte der Entwicklung bilden gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

C-Zentren und D-Zentren erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.

Gemäß den vom Senat beschlossenen 'Einzelhandelsleitlinien' soll eine Nahversorgung auch in Streulagen und dünn besiedelten Stadtbereichen gewährleistet sein. In Ergänzung zum Zentrenkonzept kann in derartigen Fällen die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinheiten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept verfolgt der Senat das Ziel, dass auch in weniger stark besiedelten Bereichen in angemessener Entfernung die Möglichkeit besteht, die Grundbedarfe (Nahversorgung) zu decken. Es hat sich gezeigt, dass vielfach die C-Zentren und in besonderem Maße die lokalen Zentren, für heutige Anforderungen nicht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen bieten. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung (u. a. in Streulagen) wird die Existenz kleinerer Versorgungseinheiten für notwendig gehalten und als Ergänzung für das Zentrenkonzept unterstützt (D-Zentren).

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“

3.3.2.1 Gewerbeentwicklung

Neben der Entwicklung der Zentren bildet in der Diskussion im Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ die Stärkung des Wirtschaftsraumes einen weiteren Handlungsschwerpunkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen aber auch der Bestandspflege vorhandener Gebiete soll das Ziel eines überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums erreicht werden.

Für eine Prognose der Gesamtnachfrage nach gewerblichen Bauflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren gibt es keine detaillierte und verlässliche Datengrundlage; es ist von einer Nachfrage von 50 - 60 ha / Jahr, die innerhalb bestehender Gebiete sowie durch Neuaus-

weisung gedeckt werden soll, auszugehen. Der überwiegende Anteil des Gewerbeflächenbedarfs entfällt auf Flächen für Verlagerung, Erweiterung und Funktionsausgliederung ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte, städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr vorzuhalten, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten Flächen dem tatsächlich vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den Ausschluss von Einzelhandel auf Gewerbeflächen voranzutreiben.

3.3.2.2 Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Diskussion um den Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ sind sogenannte Steckbriefe zu den Bezirks-, Bezirksentlastungs- oder Stadtteilzentren sowie teilweise auch der Nahversorgungszentren erarbeitet worden, die eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche leisten.

Das Nahversorgungszentrum Jenfeld (D-Zentrum) befindet sich laut vorliegendem Entwurf zur Abgrenzung im Kreuzungsbereich Rodigallee / Barsbüttler Straße und Öjendorfer Damm.

Zu den Leitbetrieben gehören das Einkaufszentrum „JEN“ mit rund 5.000 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsorientiertem Besatz mit verschiedenen Lebensmitteldiscountern, Textil- und Schuhgeschäften sowie einem Geschäft für Tierbedarf. Die Verkaufsflächen im Bereich des Nahversorgungszentrums Jenfeld belaufen sich auf insgesamt auf 6.100 m². Neben Einzelhandelsnutzungen bestehen im Zentrumsbereich auch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote und verschiedene Arztpraxen.

Das in der Anlage zur Änderung der Verordnung des Bebauungsplans Jenfeld 7 dargestellte Änderungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m zum oben beschriebenen

D-Zentrum Jenfeld. Die weiteren nächstgelegenen Zentren sind Billstedt (B2-Zentrum, knapp 5 km südöstlich), Wandsbek (B1-Zentrum, rund 5 km westlich), Farmsen und Rahlstedt (B2-Zentren, je gut 5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 10 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Einzelhandelsansiedlungen innerhalb älterer Industrie- und Gewerbegebiete zu nennen, die diese Flächen zugleich anderen gewerblichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S.525), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 405) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des Bezirksentlastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Jenfeld (Ortsteilnummer 512). Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Jenfeld 7 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Beide befinden sich östlich des Öjendorfer Damms und südlich der Barsbüttler Straße und grenzen jeweils westlich bzw. östlich an die Gubener Straße an. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Der Änderungsbereich war zum Zeitpunkt der Bestandskartierungen am 19.09.2006 und am 15.01.2009 durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut.

Im Teilbereich 1, der das Flurstück 2081 umfasst, befindet sich ein kleiner Schuppen sowie Lagerflächen. Innerhalb des Teilbereiches 2 ist auf den Flurstücken 2075, 2086 und 2085 eine Einzelhandelsnutzung kartiert worden. Bei dem vorgefundenen Betrieb handelt es sich um einen Discounter für Lebensmittel.

4 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft, so dass auch keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Änderungsbereich zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 7 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt.

Dass die bisherige Festsetzung „Im Gewerbegebiet sind nur Handwerksbetriebe für die Nahversorgung in Verbindung mit Läden zulässig“ nicht ausreicht, zeigt sich an der im Teilbereich 2 vorhandenen Nutzung. So hat sich auf den Flurstücken 2075, 2086 und 2085 an der Gubener Straße ein Discount-Markt für Lebensmittel angesiedelt. Es wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden, daher wird § 2 Nummer 3 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

- „3. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe.
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

Durch die Festsetzung „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten z. B. den unter Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadtteilzentren zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potentieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf den gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der unter Kapitel 2. genannten Ziele. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten. Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe Kaptitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Jenfeld 7 liegen in einer Entfernung von ca. 200 m zum nordwestlich gelegenen Einkaufszentrum „JEN“ (D-Zentrum). Durch die dominierenden Wohnnutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs sowie die Lage der Flächen an einer rückwärtigen, untergeordneten Erschließungsstraße (Gubener Straße), ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum D-Zentrum nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen.

Um die Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums „JEN“, welches derzeit Leerstände an Verkaufsflächen aufweist, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen dort zu bündeln und nicht weiter in die Gewerbegebiete des Bebauungsplans Jenfeld 7 eindringen zu lassen. Die Nahversorgung im Umfeld des Änderungsbereichs ist durch das vorhandene Angebot im „JEN“ auch ohne den im Änderungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetrieb ausreichend gesichert. Die vorhandene Einzelhandelsnutzung genießt Bestandsschutz.

Der „Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe“ ist ausnahmsweise zulässig, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, zu verkaufen. Diese untergeordnete Form des Einzelhandels durch Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe kann deshalb auch in Gewerbegebieten hingenommen werden.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe, wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

Nach der öffentlichen Auslegung vom 25. Juni 2008 bis zum 6. August 2008 hat sich folgende Änderung ergeben:

Der Festsetzungsentwurf: *„In den Gewerbegebieten sind nur Handwerksbetriebe zulässig.“* wurde nach einer erneuten Bestandskartierung am 15.01.2009 geändert, da eine derartige Zurückführung aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht realistisch erscheint.

Die geänderte Planfassung wurde vom 25. Januar bis zum 26. Februar 2010 erneut öffentlich ausgelegt.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbegebieten oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

