Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Tonndorf 26

1. Grundlage und Verfahrensablauf

22. Mai 1990

Grundlage des Bebauungsplans Tonndorf 26 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 (BauGB) genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer W 4/86 vom 3. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1737) als textliche Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 21 im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Bundesbaugesetzes eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a des Bundesbaugesetzes wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Den von den Änderungen betroffenen Eigentümern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hieraus ergab sich die Fortführung des Planverfahrens mit der Bezeichnung Tonndorf 26 unter Beifügung einer zeichnerischen Darstellung. Für dieses Verfahren wurde von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs aufgrund eines Beschlusses des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek vom 27. Juni 1988 abgesehen,

...

weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 17. Februar 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 430) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Gewerbegebiets ist von untergeordneter Größe und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen; sie hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 BauGB.
Das südliche Plangebiet wird von der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck begrenzt.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Die Umsetzung der Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplans Tonndorf 21 scheiterte bisher an der Schwierigkeit, Interessenten für Grundstücke innerhalb dieses Gewerbegebiets zu finden. Ursächlich hierfür ist die zu geringe gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke, da die hinteren Grundstücksteile ausschließlich betriebsbezogener Wohnnutzung vorbehalten sind. Deshalb sollen mit einer Neuplanung die Gewerbeflächen so gegliedert werden, daß damit sowohl dem heutigen Flächenbedarf von Handwerksbetrieben als auch den Belangen der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen wird. Grundgedanke der Planung bleibt hierbei, beiderseits der Bundesbahnstrecke über den Bestand hinaus keine zusätzliche Wohnbebauung zuzulassen.

...

4. Angaben zum Bestand

Die im Gewerbegebiet liegenden Grundstücke sind unbebaut. Der Ausbau der Straße Brunnenkoppel ist noch nicht abgeschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (vergleiche § 2 Nummer 1 Satz 1). Die Flächen sollen vor allem für kleinere Betriebe zur Verfügung stehen, die auf den Standort Tonndorf angewiesen sind. Die von der Wohnbebauung abgerückten und in der Planzeichnung mit (1) bezeichneten Teile des Gewerbegebietes werden zwingend zweigeschossig mit einer Gebäudehöhe von 7 m ausgewiesen; die Grund- und Geschoßflächenzahlen betragen 0,8 bzw. 1,6; dies entspricht den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerten für das Maß der baulichen Nutzung. Die mit (2) bezeichneten und näher zum Wohngebiet orientierten Teile des Gewerbegebiets werden eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von 3 m sowie den Grund- und Geschoßflächenzahlen von jeweils 0,4 ausgewiesen. Hier können die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte nicht ausgeschöpft werden. Die für Gebäudehöhen festgesetzten Begrenzungen auf 3 m bzw. 7 m über Gehweg werden getroffen, damit eine Verschattung des angrenzenden Wohngebiets vermieden wird.
Um ein möglichst störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, sind für die gewerblichen Bauflächen einschränkende Regelungen vorgenommen worden:

...

- Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sind unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
  Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen sind zur Straße Brunnenkoppel auszurichten (vergleiche § 2 Nummer 1 Sätze 2 bis 4). Hiermit soll die Umgebung der Gewerbeflächen, insbesondere die angrenzende Wohnnutzung von den angeführten Beeinträchtigungen freigehalten werden.

- In den mit (2) bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind nur Betriebsteile zulässig, die keine störenden Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet verursachen. Lagerplätze sind in diesen gewerblichen Bereichen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Nutzungseinschränkungen in den unmittelbar an die Wohnnutzung angrenzenden Flächen dienen ebenfalls dem Ziel des störungsfreien Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung; mit dem Ausschluß von Lagerflächen sollen störende Ladevorgänge auf Freiflächen vermieden werden.

- Stellplätze sind nur auf den mit (1) bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung auf den vom Wohngebiet abgerückten Flächen sollen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge abgewendet werden.

...

- Entlang der nördlichen Baugrenzen des Gewerbegebiets sind durchgehende geschlossene Wände von 3 m Höhe vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 3). Mit der Festsetzung soll ein zusätzlicher Lärmschutz erreicht werden. Darüberhinaus soll die Wohnqualität der angrenzenden Wohngrundstücke nicht durch unerwünschte Ein- oder Ausblicke beeinträchtigt werden. In den Wänden sollen lediglich verschließbare Durchgänge ermöglicht werden.

Außer den vorgenannten textlichen Regelungen wird in der Planzeichnung dem Erfordernis einer sorgfältigen Abgrenzung zwischen Wohnbauflächen und Gewerbegebiet durch die Ausweisung einer 3 m, an der Westgrenze des Plangebiets 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen. Mit ihr soll ein auch optisch harmonischer Übergang zwischen dem Wohngebiet und den Gewerbeflächen geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Gewerbegrundstücksgröße von 1 000 m² werden maximal 10 Betriebe eingerichtet. Eine erhebliche Gefährdung durch die entsprechende Zunahme des Straßenverkehrs ist nicht zu befürchten.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird durch die Straße Brunnenkoppel erschlossen. Diese Straße wird als Sackgasse mit den für Gewerbeerschließungen erforderlichen Querschnitten ausgebaut. Die Lage der Straße entlang der Bundesbahntrasse wurde vorgesehen, um die Wohngebiete soweit wie möglich von gewerblichem Verkehr freizuhalten und damit die größtmögliche Ruhe in diesen Bereichen zu schaffen.

...

Die Gewerbegrundstücke an der Jenfelder Straße können nur über die Straße Brunnenkoppel angefahren werden, weil nach Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs die Jenfelder Straße in Zukunft entweder in Hoch- oder in Tieflage die Bahnlinie überqueren wird. Dadurch entsteht zwischen den Grundstücken und der Jenfelder Straße ein Niveauunterschied, der Zufahrten von der Jenfelder Straße unmöglich macht. Deshalb werden hier Überfahrten ausgeschlossen und der Anschluß von Grundstücken an die Straße Brunnenkoppel vorgeschrieben.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der rückwärtige gewerblich nutzbare Teil des Flurstücks 1704 der Gemarkung Tonndorf soll über das städtische Flurstück 2692 von der Kehre der Straße Brunnenkoppel angefahren werden können. Darum umfaßt das 5 m breite festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 2692 die Befugnis, für den Anschluß des Flurstücks 1704 eine Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitätswerke AG, der Hamburger Gaswerke GmbH und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Das Leitungsrecht ist notwendig, damit im Verlauf der Trasse auch die notwendigen Leitungen von den Versorgungsunternehmen eingerichtet werden können.

...

5.4 Bahnanlagen

Bei Errichtung eines von der Fernbahn gesonderten S-Bahn-Betriebes ist ein zusätzliches Gleispaar erforderlich. Bei der dafür als "vorgesehene Erweiterung der Bundesbahn" gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Fläche erfolgt erst aufgrund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955), zuletzt geändert am 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 205, 213).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Tonndorf 21 vom 28. Oktober 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 362) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 16600 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 4 400 m².
Kosten werden durch den endgültigen Ausbau der Straße Brunnenkoppel entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Tonndorf 26

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 4

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne 4

3.2.2 Baumschutz 5

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen 6

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 6

3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997) 6

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ 7

3.3.2.1 Gewerbeentwicklung 7

3.3.2.2 Einzelhandelsentwicklung 8

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik 8

3.4 Angaben zum Bestand 9

3.4.1 Lage des Plangebietes 9

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung 9

4 Umweltprüfung 9

5 Planinhalt und Abwägung 9

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft 10

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 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 37/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2237) 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 10.Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 45, S. 1184 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Tonndorf 26“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 26 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben 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 verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung 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 Nutzung des Einzelhandels in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für die Gebiete neu zu regeln und ggf. 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 Tonndorf 26 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 des Gewerbegebietes 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 Tonndorf 26 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen (z. B. Misch- und Kerngebiete, Wohngebiete, Sondergebiete), 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.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Nordwestlich des Änderungsgebiets ist eine Fläche zum „Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Tonndorf 26 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 im Änderungsbereich der Verordnung nordwestlich der Brunnenkoppel ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist für den an der Brunnenkoppel gelege-

nen Bereich auf zwingend zwei, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m über Gehweg, festgesetzt. Dieser Bereich ist mit (1) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 4 der Verordnung über den Bebauungsplan Tonndorf 26). Für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal eins, bei einer Gebäudehöhe von 3 m über Gehweg, begrenzt. Die maximal zulässige GRZ und GFZ beträgt jeweils 0,4. Dieser Bereich ist mit (2) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 2).

Für den nordwestlichen Teilbereich des Gewerbegebiets Teile der Flurstücke 3066, 3155 und 3092 (ehemals Flurstücke 2643 und 2649) südwestlich der Jenfelder Straße ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal eins, bei einer Gebäudehöhe von 3 m über Gehweg, begrenzt. Die maximal zulässige GRZ und GFZ beträgt jeweils 0,4. Dieser Bereich ist mit (2) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 2).
Für den Bereich direkt an der Jenfelder Straße sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwingend zwei, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m über Gehweg, festgesetzt. Dieser Bereich ist mit (1) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 4 der Verordnung über den Bebauungsplan Tonndorf 26). Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Baufelder sind jeweils über Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummer 1, 2 und 4 ist festgesetzt:

„1. Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sind unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen sind zur Straße Brunnenkoppel auszurichten.

2. In den mit „(2)“ bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind nur Betriebsteile zulässig, die keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiet verursachen; Lagerplätze sind in diesen gewerblichen Bereichen unzulässig.

3. (…)

4. Stellplätze sind nur auf den mit „(1)“ gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets zulässig.“

3.2.2 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

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 Bedeutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannten 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 kann 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 Neuausweisung 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 zu sichern, 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 und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen 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.

Der Stadtteil Tonndorf verfügt über zwei lokale Zentren (D-Zentren). Eines befindet sich an der Kreuzung Ahrensburger Straße (B 75) / Holstenhofweg an der Westgrenze des Stadtteils. Das zweite lokale Zentrum liegt an der Tonndorfer Hauptstraße, Ecke Sonnenweg in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhaltestelle Tonndorf. Hier befindet sich das im März 2006 errichtete Tondo Einkaufszentrum. Dieses ist mit ca. 17 Geschäften und einer Größe von ca. 10.000 m² als Nahversorgungszentrum konzipiert worden. Im Center befinden sich als Magnetmieter ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m² sowie eine Drogerie.

Das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) liegt an der Ahrensburger Straße Ecke Holstenhofweg in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie. Weitere übergeordnete Zentren in der Umgebung sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 2 km nördlich), Rahlstedt (B2-Zentrum, rund 3 km nordöstlich) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 4 km südwestlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8 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- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ 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 Tonndorf (Ortsteilnummer 513) und befindet sich südwestlich der Jenfelder Straße und nordwestlich bzw. nordöstlich der Brunnenkoppel. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 20.09.2006 vollständig bebaut. Im Änderungsgebiet befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, die beispielsweise im Grafik- und IT-Bereich, Telekommunikation, Lichtwerbung, Elektro- und Antennentechnik Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Einzelhandelsnutzungen wurden nicht kartiert.

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 Änderungsgebiet zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 26 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem stellen § 2 Nummer 1, 2 und 4 der Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren dar.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 20.09.2006 waren keine Einzelhandelsbetriebe in der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorhanden. Um den Status quo zu sichern und diese Fläche für diese Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die Flächenausweisung Gewerbegebiet angewiesen sind, wird daher in § 2 Nummer 1 der erste Satz der Verordnung gestrichen und folgende Nummer 6 angefügt:

„6. Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig. 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).”

Für das Gewerbegebiet wird aus § 2 Nummer 1 der Verordnung von 1990 übernommen, dass nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Auf die Verwendung des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ wird bewusst verzichtet, da dieser nach heutiger Auffassung im Hinblick auf Einzelhandel nicht eindeutig genug definiert ist. An der planerischen Konzeption, der Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerksbetrieben wird festgehalten, da

sich diese zentralen Gewerbeflächen insbesondere hierfür eignen. Eine Ansiedlung von beispielsweise produzierenden Großbetrieben oder Betrieben mit höherem Zu- und Abfahrtverkehr ist hier stadträumlich und funktional nicht sinnvoll.

Durch die Festsetzung „Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – z. B. den im Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadteilzentren – 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 im Kapitel 2. genannten Ziele. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

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 Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche des Bebauungsplans Tonndorf 26 befindet sich nicht im Bereich des D-Zentrums. Durch das vor allem durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld des Plangebietes, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum D-Zentrum an der Ahrensburger Straße Ecke Holstenhofweg nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des D-Zentrums zu vermeiden und gleichzeitig die Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tonndorf 26 eindringen zu lassen. Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das nördlich gelegene, ca. 400 m entfernte D-Zentrum an der Ahrensburger Straße gesichert.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 wird 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, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

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 er-

warten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.