

Archiv

30.11.1971

I

Der Bebauungsplan Tonndorf 9 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. April 1971 (Amtlicher Anzeiger Seite 529) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 den südwestlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaugebiet aus. Im übrigen sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Rahlau ist als Wasserfläche gekennzeichnet und die Ahrensburger Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben. Durch eine gleichzeitig betriebene Änderung des Aufbauplans sollen Grünflächen und Außengebiete in Flächen für Arbeitsstätten umgewandelt werden.

III

Die Bebauung des Plangebiets besteht an der Ahrensburger Straße/ Tonndorfer Hauptstraße aus einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus und ein- bis zweigeschossigen, zumeist älteren Einzelhäusern. Im Erdgeschoß des Mehrfamilienhauses sind eine Polizeidienststelle, eine Nebenstelle des Gesundheitsamtes (Schulärztlicher Dienst) und eine Fahrschule untergebracht. In dem eingeschossigen Anbau Ahrensburger Straße 167 befindet sich ein Friseurgeschäft. In den Einzelhäusern sind insgesamt 8 Läden eingerichtet. Weiterhin sind zwei Gastwirtschaften, eine Friedhofsgärtnerei, ein Steinmetzbetrieb und eine Elektrowerkstatt vorhanden. An der Dammwiesenstraße befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, ein eingeschossiges Wohnhaus, eingeschossige Gebäude einer Holz- und Bastelbedarfshandlung sowie

sechs Kioske im Bereich der früheren Straßenbahnkehre an der Ecke Dammwiesenstraße/Ahrensburger Straße. Auf den Flurstücken 1584 und 1586 sind vierzehn zum Teil massiv gebaute Behelfsheime und zehn Lauben oder Schuppen vorhanden. Zwischen beiden Flurstücken fließt der Wasserlauf Rahlau. Vom östlichen Ende der Dammwiesenstraße führt ein Fußweg zu einem beschränkten Bahnübergang und von dort zu einem Wanderweg entlang der Rahlau. In Höhe des Flurstücks 1571 wird das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung überquert.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine strukturelle Neuordnung des Plangebiets einzuleiten sowie um Flächen für Verkehrszwecke und Grünanlagen zu sichern.

Die Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets zwischen den Anlagen der Bundesbahn und der verkehrsreichen Bundesstraße B 75 wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, weil die bisher vorgesehenen Grünflächen in dieser Lage keinen besonderen Erholungs- und Freizeitwert besitzen und eine Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe mit entsprechendem Nutzungsmaß dem vorhandenen Bedarf im Raume Wandsbek/Tonndorf und der gegebenen Situation besser entspricht. Um den Zuschnitt der Gewerbeflächen zu verbessern und aus Erfordernissen der Wasserwirtschaft ist eine Verlegung der Rahlau vorgesehen.

In Anlehnung an den Bestand sind im südwestlichen Teil des Plangebiets allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Dammwiesenstraße in die Ahrensburger Straße wurde im Hinblick auf die städtebauliche Situation ein platzgestaltender siebengeschossiger Baukörper festgesetzt. Da hier der Bau von Tiefgaragen wegen des hohen Grundwasserstandes wirtschaftlich nicht zumutbar erscheint, wurde im Gesetzestext eine Bestimmung aufgenommen, die ausnahmsweise ein zusätzliches Geschoß zuläßt.

Die an den vorgesehenen Lauf der Rahlau grenzenden Flächen sind als Parkanlage ausgewiesen, in denen parallel zur Dammwiesenstraße ein Wanderweg geführt werden soll, der Teilstück einer Fußwegverbindung vom Eichtalpark zu den geplanten Grüngebieten

an der Rahlau bildet. Im Plangebiet sind Zugänge zum Wanderweg von der Ahrensburger Straße und entlang der Bundesbahn von der Dammwiesenstraße vorgesehen. Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Die Bundesstraße 75 muß als überörtliche Verkehrsverbindung und als eine der Hauptausfallstraßen in Richtung Lübeck wegen ihrer Verkehrsbedeutung mit einem Regelprofil von 34,0 m ausgebaut werden. In dieser Breite sind sechs Fahrspuren sowie beidseitige Haltespuren, Rad- und Fußwege enthalten. Um die Zügigkeit des Fahrverkehrs auf der stark belasteten Bundesstraße B 75 nicht zu beeinträchtigen, sind, soweit möglich, Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Darüber hinaus ist ein weiterer Ausbau der Tonndorfer Hauptstraße als Teilstrecke der Bundesstraße B 435 und Autobahnzubringer erforderlich.

Die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet soll neben der Fahrbahn an der nördlichen Seite einen Schutzstreifen und an der südlichen Seite eine Haltespur und einen Gehweg erhalten. Da die Kehre der Dammwiesenstraße auf dem Flurstück 2050 noch nicht ausgebaut worden ist, wird die Stichstraße soweit verlängert, daß für das gesamte Baugebiet Belegenheit geschaffen wird. Die Einmündung der Dammwiesenstraße wird künftig gegenüber der Nordmarkstraße liegen, um eine klare Kreuzung mit der Ahrensburger Straße zu schaffen. Die übrige vorhandene Straßenfläche im Mündungsbereich wird als Buskehre und als Parkplatz für aussetzende Linienbusse benötigt.

Die Bundesbahnanlagen sollen im Zuge eines stufenweisen Streckenausbaues aufgehöhht und verbreitert werden. In Verbindung damit ist der Bau eines Tunnels geplant, in dem die Rahlau und der Wanderweg die Gleisanlagen unterqueren werden. Die künftige nordwestliche Begrenzung des Bahnkörpers ist im Plan gekennzeichnet.

IV

Das Plangebiet ist etwa 70 300 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 900 qm (davon neu etwa 8 200 qm), für Anlagen der Bundesbahn etwa 5 300 qm und für neue Parkanlagen etwa 3 500 qm benötigt; der Wasserlauf Rahlau nimmt eine Fläche von 2 500 qm (davon neu etwa 2 000 qm) ein.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Ausbau der Ahrensburger Straße/Tonndorfer Hauptstraße müssen sieben eingeschossige, sieben zweigeschossige Gebäude und ein Behelfsheim mit insgesamt vierundzwanzig Wohnungen beseitigt werden. Beim Bau der Erschließungsstraße müssen vier Behelfsheime mit vier Wohnstätten und drei Nebengebäude abgebrochen werden. Ein weiteres Behelfsheim und zwei Lauben müssen bei Verlegung der Rahlau aufgegeben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, durch die Verlegung der Rahlau und durch die Herrichtung der Parkanlagen 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 Tonndorf 9**

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	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	7
3.3.4	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	8
3.4.2.1	Einzelhandelsnutzungen	8
3.4.2.2	Sonstige gewerbliche Nutzungen	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung	9
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	11
7	Flächenangaben	12

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 35/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2236) 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. 1180 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 des Gesetzes über den Bebauungsplan Tonndorf 9“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 9 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebiets-typische 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 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 9 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.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen

Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiete festgesetzt sind. 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 gewerbliche Baufläche dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 33 m über NN, die den nördlichen Teilbereich des Änderungsgebiets von Südwest nach Nordost kreuzt. Weiterhin wurde eine 110 kV-Leitung nachrichtlich übernommen, die das Gebiet von Nordwest nach Südost überspannt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und den südwestlichen Bereich als Milieu „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ dar. Für das Gebiet ist ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ und südwestlich einen geringen Anteil „Parkanlage (10b)“ und „Übrige Fließgewässer (3a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Tonndorf 9 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich dieses Gesetzes zwei Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Entlang der Ahrensburger Straße bzw. Tonndorfer Hauptstraße ist eine Baulinie festgesetzt, die Baufelder werden sonst über Baugrenzen definiert.

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 zuge-

führt 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.

Beide D-Zentren befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. 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. 9 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 Bezirksent-

lastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

3.3.4 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Für das Grundstück **Ahrensburger Straße 183** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7238-271/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen. Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft. Es besteht behördlicherseits kein Handlungsbedarf.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Tonndorf (Ortsteilnummer 513). Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Tonndorf 9 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Teilbereich 1 befindet sich zwischen Ahrenburger Straße im Norden und Doraustieg im Süden. Teilbereich 2 liegt südlich des Doraustieg und der Tonndorfer Hauptstraße. 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 Bestandskartierung am 20.09.2006 bis auf die Flurstücke 3120 und 3122 vollständig bebaut. Im Gebiet, das eher kleinteilig strukturiert ist, sind neben überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden auch Wohngebäude vorhanden.

3.4.2.1 Einzelhandelsnutzungen

Auf den Flurstücken 3483, 3240, 3005, 3560, 3559, 3189, 1568, 1567, 1565 und 1564 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Der auf dem Flurstück 3483 vorhandene Betrieb handelt mit Sportartikeln, auf dem Flurstück 3005 wird Unterhaltungselektronik verkauft und auf den Flurstücken 1564 und 1565 werden Schreibwaren veräußert. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich auf dem Flurstück 1568.

Weitere Einzelhandelsnutzungen befinden sich auf den Flurstücken 3559 und 3560. Der hier befindliche Betrieb, handelt mit Grabsteinen. Auf dem Flurstück 3189 werden Kfz-Teile und Farben für Kfz verkauft. Ein weiterer Betrieb betreibt eine Reparaturwerkstatt für Kraftfahrzeuge auf Flurstück 1567, handelt jedoch ebenfalls mit Kfz. Auf dem Flurstück 3240 befindet sich eine Tankstelle.

3.4.2.2 Sonstige gewerbliche Nutzungen

Im Änderungsgebiet ist ebenfalls ein geringer Anteil an Gewerbebetrieben vorhanden, die ein Handwerk ausüben. Auf dem Flurstück 3343 befindet sich eine Schneiderei, eine Dachklempnerei befindet sich auf dem Flurstück 3489 und Firma für Teichbau wird auf dem Flurstück 3002 geführt. Des Weiteren befindet sich eine Billard-Bar (Flurstück 3044) im Änderungsgebiet.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich auf dem Flurstück 3189 am Doraustieg eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine 110kV-Hochspannungsfreileitung, die die Flurstücke 1568, 3524, 3559 und 3560 überspannt.

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 9 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 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, da § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich auf den Flurstücken 3483, 3005, 1565 und 1564 an der Ahrensburger Straße Betriebe angesiedelt, die mit Sportartikeln, Unterhaltungselektronik, Papier und Schreibwaren handeln. Auf dem Flurstück 1568 im Teilbereich 2 an der Ahrensburger Straße / Doraustieg befindet sich ein Discount-Markt für Lebensmittel. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden und wird § 2 des Gesetzes folgende Nummer 3 angefügt:

- „3. *In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.*
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe sowie Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten,

Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten oder sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.

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 Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – z. B. den im 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 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 Kapitel 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.

Im Änderungsbereich und im Umfeld der Änderungsgebiete ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs über zwei lokale Zentren (D-Zentren) gesichert. Beide D-Zentren befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Änderungsgebiet. Weitere übergeordnete Zentren in der Umgebung sind die Bezirksentlastungszentren Farmsen und Rahlstedt (B2-Zentren) und das Bezirkszentrum Wandsbek. Die im Änderungsbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen stehen in direkter Konkurrenz zum Bezirkszentrum Wandsbek und dem im März 2006 errichteten Tondo Einkaufszentrums in Tonndorf, das als Nahversorgungszentrum konzipiert worden ist. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung zu vermeiden und gleichzeitig die Flächen für produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe zu sichern, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tonndorf 9 eindringen zu lassen. Durch das Angebot der benachbarten Zentren wäre die Versorgung auch ohne die im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert. Mit der getroffenen Festsetzung genießen die heute vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Bestandschutz. Für die bestehende Gewerbestruktur wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet das zuverlässige Planungs- und Nutzungs-

sicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

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.

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.

Ausnahmsweise zulässig sind auch „Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern“, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren ist. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Im Gegenteil, es können sich sogar Synergien z. B. aus neuen Kundenströmen oder durch wirtschaftliche Kooperationen von ansässigen und neuen Betrieben ergeben.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe und der sogenannten „großformatigen Güter“, 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.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe oder durch die gesundheitsgefährdende Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

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. 2,9 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.