

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Tonndorf 20

Archiv

22. Okt. 1985

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Mai 1979 und 20. September 1983 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 994, 1983 Seite 1643) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Bundesbaugesetz) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 Bundesbaugesetz) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Bundesbaugesetz) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Flächen im Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen, Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen sowie Grün- und Verkehrsflächen zu sichern. Insbesondere sollen am Rahlaukamp weitere Einfamilienhausgrundstücke gebildet und auf den sehr tiefen Wohngrundstücken an der Köpenicker Straße und am Roterlenweg eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird geprägt durch den von Ost nach West verlaufenden Rahlau-Grünzug. Die Rahlau ist in diesem Bereich bereits ausgebaut. Im westlichen Teil des Grünzugs ist ein Rückhaltebecken vorhanden.

Die an den Grünzug grenzenden Flächen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Bereich Köpenicker Straße/Roterlenweg sowie am Steenmoor befinden sich im wesentlichen eingeschossige Einzelhäuser. Zwischen Steenmoor und Martensallée liegen zwei dreigeschossige Mietwohnungshäuser. Entlang der Wilsonstraße und im westlichen Teil des Rahlaukamps sind neben Geschößwohnungsbauten auch mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Im übrigen befindet sich am Rahlaukamp das Grundstück einer Gärtnerei, die ihren Betrieb zwischenzeitlich eingestellt hat, sowie mehrere Behelfsheime. Am Roterlenweg ist ein Gemeindehaus und ein Kindertagesheim der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde vorhanden. Die Flurstücke 1268 und 1269 zwischen Steenmoor und Rahlaukamp, auf denen ein städtisches Kindertagesheim vorgesehen ist, liegen brach; sie weisen sehr dichten Bewuchs mit zum Teil wertvollem Baumbestand auf.

Über das Flurstück 2538 südlich Rahlaukamp verläuft entlang der westlichen Grenze ein Regenwassersiel.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt. Über die vorhandene Bebauung hinaus soll in Teilbereichen der Bau von weiteren Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Für die mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise festgesetzten Flächen wird deshalb die Anzahl der pro Hauseinheit zugelassenen Wohnungen auf zwei beschränkt, um den Charakter dieser Bereiche als Einfamilienhausgebiet zu sichern.

Im nördlichen Plangebiet wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung einer dreigeschossigen geschlossenen Bauweise an der Martensallee wurde vorgenommen, da sie eine sinnvolle, bestandsorientierte Ergänzung der längeren dreigeschossigen Baukörper zwischen Martensallee und Steenmoor sowie der Bebauung östlich der Martensallee ist.

Unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden die Gebäude Martensallee 8/10 (Flurstück 1243) und 12 bis 16 (Flurstück 2001) aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung durch eine Baugrenze verbunden, um hier eine geringfügige bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Außerdem wurde die nördliche Baugrenze dieses dreigeschossigen Baukörpers auf den nach § 5 der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstand von 4,5 m zur Grenze des Flurstücks 1243 zurückgesetzt. Weiterhin wurde die Baugrenze für die zweigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 2327 und 2393 nach der öffentlichen Auslegung um 10 m zurückversetzt, um somit eine vom Einwander befürchtete vollständige Verschattung seines Grundstücks Martensallee 6a durch die vorerwähnte zweigeschossige Bebauung zu verhindern. Eine Überplanung der Flurstücke 2327 und 2393 war notwendig, da im bisher verbindlichen Bebauungsplan Tonndorf 3 für Teile dieser Flurstücke "Straßenverkehrsfläche" - deren Realisierung aber nicht mehr beabsichtigt ist - ausgewiesen war.

Zwischen Rahlaukamp und Rahlau-Grünzug wird auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei und den angrenzenden Behelfsheimgrundstücken eine Wohnbebauung für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Über das Flurstück 2538 verläuft ein Regenwassersiel; entsprechend ist hier die Ausweisung der überbaubaren Fläche unterbrochen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Nebenanlagen ausgeschlossen, um den südlich angrenzenden Grünzug, der in diesem Bereich im wesentlichen nur südlich des Gewässerlaufs größere Flächen aufweist, in seinem Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Damit soll zugleich eine optische Aufweitung der Grünanlage unter Einbeziehung der privaten Grundstücke erreicht werden.

Für die zum Teil sehr tiefen Einfamilienhausgrundstücke im Bereich Köpenicker Straße/Roterlenweg soll eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht werden. Entsprechend der hier vorhandenen baulichen Nutzung sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt im westlichen Teil über einen befahrbaren Wohnweg, der übrige Bereich kann über sogenannte Pfeifenstiele angebunden werden. Für das Flurstück 2609 wurde im rückwärtigen Bereich noch eine weitere Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Damit soll eine bessere Ausnutzbarkeit dieses sehr großen Grundstücks und ein Übergang von der Bebauung auf dem Kirchengrundstück im Maßstab der übrigen rückwärtigen Bebauung zur nord-westlich anschließenden Parkanlage erreicht werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Gebiete an der Wilsonstraße und im westlichen Teil des Rahlaukamps wird entsprechend der hier zum Teil vorhandenen gewerblichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu Gewerbestandteilen allgemeines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. In dem Bereich nördlich der Parkanlage besteht eine straßenparallele Randbebauung in geschlossener Bauweise. Auf Grund der Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung kann verlangt werden, daß bei baulichen Veränderungen an die Brandwände angebaut wird. Sofern im rückwärtigen Bereich auf den ausgewiesenen überbaubaren Flächen eine Bebauung realisiert wird, erscheinen sowohl eine Grenzbebauung als auch eine offene Bauweise denkbar. Auf dem Flurstück 1228 ist bereits eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen erfolgt. Aus diesen Gründen wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Dies mußte für den südlichen Teil

nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben werden. Hier wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes für die Häuser Wilsonstraße 29 bis 37 auf Grund einer Einwendung eine bestandorientierte offene Bauweise und für den Eckbereich Wilsonstraße/Köpenicker Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.3 Gewerbegebiet

Die Ausweisung von zweigeschossigem Gewerbegebiet an der Wilsonstraße/Rahlaukamp trägt den dort ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung. Eine Bauweise wurde für das Gewerbegebiet nicht bestimmt, da wegen der vorhandenen unterschiedlichen Bauweisen den Grundeigentümern freigestellt werden soll, in welcher Bauweise Neubauten errichtet werden.

Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf 8,0 m soll eine Höhenentwicklung vermieden werden, die über die der angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude hinausginge. Außerdem wird mit dieser Maßnahme Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarschaft zur Parkanlage genommen.

Um die Wohngebiete und die Parkanlage vor Beeinträchtigungen der Gewerbegrundstücke wirksam zu schützen, sind Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Danach sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Lagerplätze unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzungen gelten für neu zu errichtende und zu verändernde Betriebe.

5.4 Kindertagesheim

Zwischen Steenmoor und Rahlaukamp wird eine Fläche für

ein städtisches Kindertagesheim ausgewiesen, da im Raum Tonndorf ein erheblicher Bedarf an solchen Einrichtungen besteht. Die Bebauung beträgt maximal zwei Geschosse; sie wurde mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung bestimmt. Am Roterlenweg werden das hier vorhandene Gemeindehaus und das Kindertagesheim der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde in den Bebauungsplan übernommen. In Anpassung an den Bestand und die benachbarte Bebauung am Roterlenweg wurde eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Grünzug entlang der Rahlau ist Teil eines überörtlichen Grün- und Wanderwegnetzes. Im Bereich des Plangebiets ist dieser Grünzug jedoch von unmittelbarer lokaler Bedeutung. Deshalb ist dieser Grünzug im Flächennutzungsplan auch nicht gesondert dargestellt sondern in die Nutzung der umgebenden Wohnbebauung einbezogen worden. Die Ausgestaltung des Grünzugs läßt - im Vergleich zu seinem sonstigen Verlauf - hier eine Aufweitung zu, so daß neben einem Wanderweg eine parkartige Anlage mit Plätzen und Sitzgruppen zum Verweilen vorgesehen werden kann. Im westlichen Bereich befindet sich ein Rückhaltebecken, welches in den Ausbau der Parkanlage einbezogen werden soll. Die nördlich außerhalb des Plangebiets liegende Grünfläche Ecke Rahlaukamp/Ellern-eck bildet den Anschluß an eine weiterführende Wanderweg- und Grünflächenverbindung über die Straßen Ellern-eck, Auerhahnweg, Rahlstedter Straße bis zum Wandse-Grünzug. Um eine angemessene Wanderwegverbindung von der Parkanlage an die nördlich Rahlaukamp liegende Grünfläche herzustellen, ohne in die seit langem bebauten Grundstücke Rahlaukamp 54 und 56 einzugreifen, soll die Straße Ellern-eck so ausgebaut werden, daß zwischen westlichem Fußweg und Fahrbahn ein 5,0 m breiter Knickstreifen mit

...

dichtwachsenden Sträuchern und Bäumen angeordnet wird (siehe Schnittzeichnung).

Auf den Flurstücken 1232 und 1233 südlich des Rahlaukamps, soll ein öffentlicher Spielplatz für Kinder ab neun Jahren angelegt werden. Der Spielplatz soll mit verschiedenen Spielgeräten ausgestattet werden. Eine Nutzung als Bolzplatz ist hier nicht vorgesehen.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im wesentlichen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für den Rahlaukamp und die Straße Steenmoor ist eine durchgehende Breite von 10,0 m erforderlich, um Parkbuchten vorsehen zu können und um vorhandenen Baumbestand dadurch zu berücksichtigen, daß Fußwegflächen abgesetzt von der Fahrbahn hinter den Bäumen geführt werden. Für den östlichen Teil des Rahlaukamps sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden, sofern der mit den Gewerbegebiet Ecke Wilsonstraße in Zusammenhang stehende Straßenverkehr - insbesondere durch Lastkraftwagen - so zunimmt, daß die am östlichen Ende des Rahlaukamps liegenden reinen Wohngebiete erheblich beeinträchtigt werden.

Der von der Köpenicker Straße abzweigende befahrbare Wohnweg wird entsprechend der vorhandenen städtischen Flurstücke 2180 und 2182 mit einem Querschnitt von mindestens 6 m und einer Kehre von 14 m Durchmesser festgesetzt. Dadurch können etwa sieben Einfamilienhausgrundstücke zusätzlich erschlossen werden. Ein Fußweg-Anschluß vom Wohnweg an den Rahlau-Grünzug ist im Bereich der Kehre vorgesehen. Für die am Wohnweg liegenden Grundstücke muß ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllsammelbehälter im Einmündungsbereich des Wegs in die Köpenicker Straße geschaffen werden, weil für die Fahrzeuge der Stadtreinigung dieser Weg aus Grün-

den der Betriebs- und Verkehrssicherheit nicht anfahrbar ist. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Gemeinschaftsanlage mit einer Zuordnung der betroffenen Grundstücke festgesetzt worden.

5.7 Begrünung

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gebäudeseiten sowohl im Gewerbegebiet als auch im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, mit der Garagenanlage auf dem Flurstück 1228, sollen gegenüber der Parkanlage optisch abgeschirmt werden. Deshalb ist auf diesen Flächen die Anpflanzung und Erhaltung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Weiterhin soll wegen der direkten Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebiets zum Gewerbegebiet durch die Ausweisung einer 2,0 m hohen Schutzwand eine Abschirmung erreicht werden. Es ist vorgesehen, diese auf dem Gewerbegrundstück 1231 zu errichtende Wand aus optischen Gründen mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

5.8 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Auf dem städtischen Flurstück 1274 nördlich Rahlaukamp steht innerhalb der überbaubaren Fläche eine erhaltenswerte Trauerweide. Die noch zu erwartende Lebensdauer der Weide beträgt etwa 30 bis 40 Jahre. Eine Bebauung dieses Grundstücksteils soll daher erst nach Ablauf des hier bestehenden Erbbaurechtsvertrages im Jahre 2022 erfolgen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Tonndorf 20 ersetzt für das Plangebiet insbesondere folgende Pläne:

- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Bebauungsplan Tonndorf 3 vom 26. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 139).

7. Flächen- und Kostenangaben

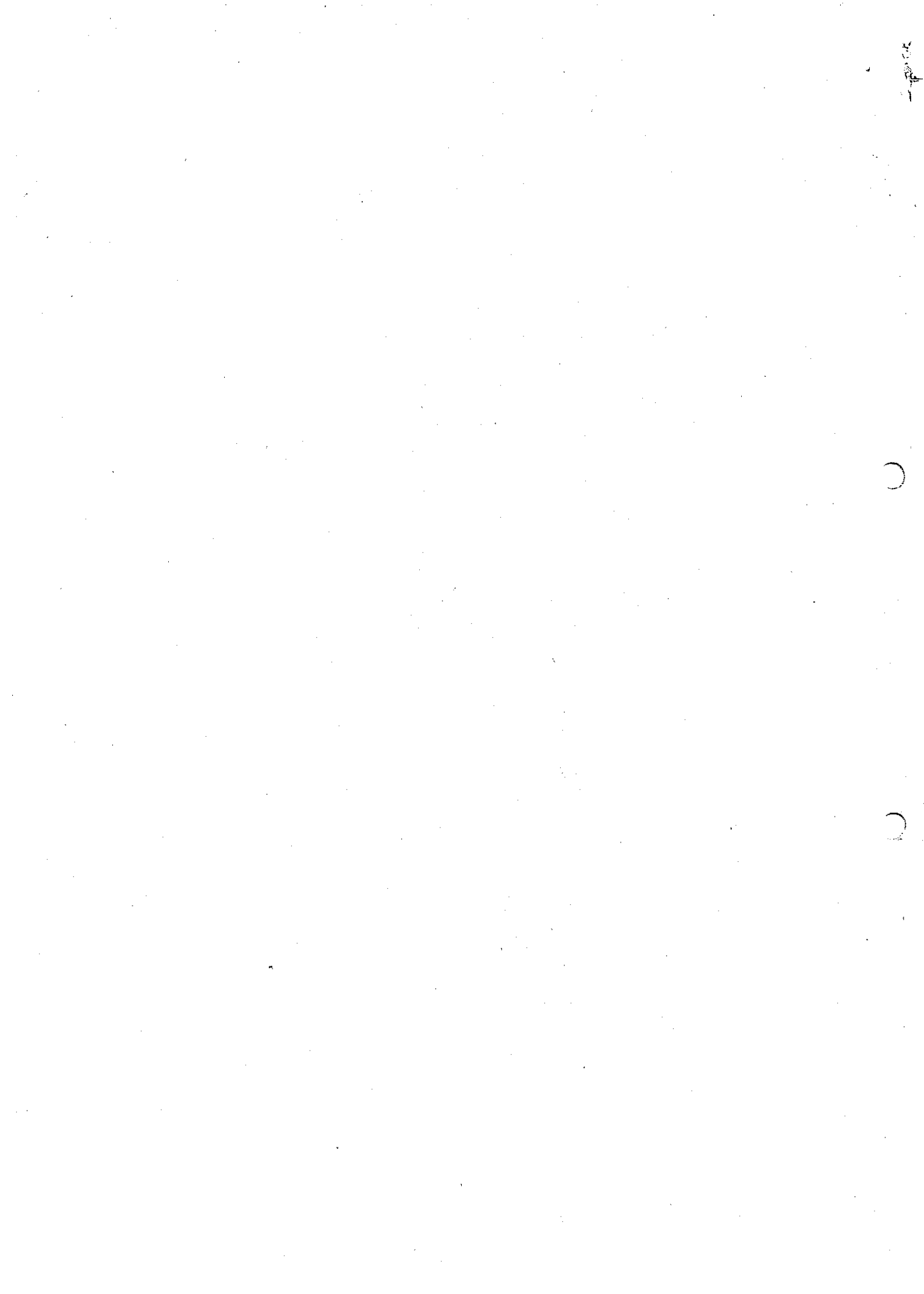
Das Plangebiet ist etwa 106 490 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 300 m² (davon neu etwa 1 430 m²), für Grünflächen etwa 25 000 m² (davon Parkanlage etwa 10 000 m², Kinderspielplatz etwa 2 800 m² und Oberflächenentwässerung etwa 12 200 m²) und für das städtische Kindertagesheim etwa 4 400 m² benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind unbebaut. Für die Realisierung des Plans müssen Straßenverkehrsflächen sowie Flächen der Parkanlage noch in geringem Umfang durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Sied- und Straßenbau sowie durch die Herrichtung von Parkanlage und Spielplatz entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Tonndorf 20**

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	9
3.4.1	Lage des Plangebietes	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	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	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 36/07 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. 1182 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 20“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 20 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 20 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 20 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.

Nachrichtlich übernommen wurde eine 110-kv-Leitung, die den westlichen Bereich des Änderungsgebiets 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 „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, 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 20 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. Oktober 1977 im Änderungsbereich dieses Gesetzes ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist - bei einer Traufhöhe von 8 m als Höchstmaß - auf zwei begrenzt. Das

Baufeld ist über Baugrenzen definiert. Im Westen ist eine Fläche mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für dicht wachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Eine Schutzwand grenzt das Gewerbegebiet gegenüber dem WA-Gebiet ab.

In § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

- „1. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Lagerplätze unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.“

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 Stadt-

entwicklungspolitik“ 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 Anschluss 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 (hier: Tondo Einkaufszentrum) liegt an der Tonndorfer Hauptstraße Ecke Sonnenweg in einer Entfernung von etwa 600 m. 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. 11 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.

3.3.4 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Tonndorf 20 sind zwei Standorte gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.

- Für das Grundstück **Rahlaukamp 18** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7440-125/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans verkürzt historisch untersucht. Danach wurde dort von 1964 bis 1976 eine Tankstelle betrieben. Die Tankanlagen wurden, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, ordnungsgemäß stillgelegt (gereinigt, entgast und mit Sand verfüllt), die letzte der Anlagen in 1986. Über den Zustand des Benzinabscheiders konnten keine Informationen beigebracht werden. In der Pflegehalle befindet sich eine Hebebühne mit hydraulischer Hebevorrichtung. Heute wird das Grundstück von einer Autovermietung genutzt. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist hoch. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da Kontaminationen auf der Fläche, insbesondere in den Bereichen um den Benzinabscheider, den Haltungslängen (Rohrleitungen der Tanks) oder unterhalb der Hebebühne nicht auszuschließen sind, da Dichtigkeitsprüfungen damals noch nicht vorgeschrieben waren. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Für das Grundstück **Wilsonstraße 19** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7440-142/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans verkürzt historisch untersucht. Danach wurde auf dem Grundstück von 1971 bis 1993 eine Tankstelle betrieben. Die Tankstellentechnik soll gemäß Eigentümerangaben 1998 komplett entfernt und im Zuge dessen, ein Bodenaustausch vorgenommen worden sein.

Unterlagen die die ordnungsgemäße Stilllegung der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und den Bodenaustausch dokumentieren konnten nicht beigebracht werden. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

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 östlich der Wilsonstraße und südlich des Rahlaukamps. 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 19.09.2006 vollständig bebaut und weist eine eher großflächige Strukturierung auf. Neben einer vorhandenen Wohnnutzung auf dem Flurstück 1231, befinden sich im Änderungsgebiet verschiedene Gewerbebetriebe, die ein Handwerk ausüben. Auf dem Flurstück 2487 befindet sich ein Sanitärbetrieb, ein Umzugsunternehmen mit einer Autovermietung nutzt das Flurstück 2039. Das Flurstück 2488 wird unter anderem durch einen Betrieb aus dem Dienstleistungssektor, eine Gebäudereinigungsfirma genutzt. Einzelhandelsnutzungen wurden nicht kartiert.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine 110kV-Hochspannungsfreileitung, die die Flurstücke 2039 und 2487 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 20 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, weil § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 19.09.2006 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, werden daher § 2 Nummer 1 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.

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 „Im Gewerbegebiet 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 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 20 befindet sich nicht innerhalb eines vorhandenen D-Zentrums. Durch die Distanz zum nächstgelegenen D-Zentrum (Tondo Einkaufszentrum) und das vor allem durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld des Änderungsgebietes, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang mit dem D-Zentrum nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Tondo Einkaufszentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tonndorf 20 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 südwestlich gelegene, ca. 600 m entfernte D-Zentrum an der Tonndorfer Hauptstraße gesichert.

Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten inte-

grationsfähig 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.

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 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. 0,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.