

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 17/Jenfeld 15

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Tonndorf 17/Jenfeld 15 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 8/88 vom 23. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1845) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Oktober 1988 und 18. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 1958, 1989 Seite 2173) 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 der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Die Gewerbegebiete im Bebauungsplan sind überwiegend bebaut bzw. werden als Lagerplätze genutzt. Es haben sich dort mittlere und kleinere Gewerbebetriebe mit Gewerbe-, Büro-, Verwaltungsgebäuden und Lagerhallen angesiedelt. Außerdem befinden

...

sich nordwestlich des Albert-Schweitzer-Ringes ein Lebensmittelherstellungsbetrieb und ein Möbelhandel mit Lagerhallen sowie an der Kuehnstraße und an der Straße Rahlau Autowerkstätten mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen.

Es ist Ziel der Planänderung, daß die nördlich der Kuehnstraße festgesetzten Gewerbeflächen vorwiegend dem produzierenden Gewerbe und dem Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln erhalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, auch im Raum Tonndorf/Jenfeld Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen bzw. zu erhalten; das Vorhalten erschlossener gewerblicher Flächen ist Teil einer zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung. Außerdem werden an diesem Standort - teilweise dem Bestand entsprechend - Handelsnutzungen ermöglicht, die aufgrund ihrer Eigenart in herkömmlichen Einkaufszentren nicht oder nur begrenzt realisiert werden können.

Die bisherige textliche Vorschrift zum Bebauungsplan hatte die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet allgemein ausgeschlossen. Die Neufassung des § 2 setzt nunmehr fest, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Von solchen im Plangebiet zulässigen Branchen bzw. Angebotspaletten der Betriebe sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Einkaufszentren zu erwarten. Durch

das festgelegte Warensortiment wird ausgeschlossen, daß negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entstehen. Der schon bisher geltende Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die nicht den vorgenannten Branchen zuzuordnen sind, wird somit beibehalten, um die Zweckbestimmung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Durch den Ausschluß von "nicht flächenbeanspruchenden" Einzelhandelsbetrieben soll auch eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen - insbesondere auf die naheliegenden Zentren Jenfeld und Hohenhorst sowie darüber hinaus Rahlstedt, Wandsbek-Markt und Farmsen - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den benachbarten Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde.

Mit dem ebenfalls in § 2 enthaltenen Ausschluß von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist - wie Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows o.ä. Lifedarstellungen - ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten

ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten würde.

Ferner werden durch die textlichen Vorschriften in den Gewerbegebieten mit Ausnahme des Flurstücks 1873 (neu: 2802) der Gemarkung Tonndorf gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Damit wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in den Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben (und im vorliegenden Fall auch dem Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln) vorbehalten bleiben sollen. Das Flurstück 2802 (Albert-Schweitzer-Ring 22/Kuehnstraße 75) wird ausgenommen, da dort auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens der erste Bauabschnitt einer Tennishallenanlage genehmigt wurde und für weitere Bauab-

schnitte entsprechende Bauanträge vorliegen.

Die unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation des Gebiets vorgenommenen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung entsprechen den Zielen der Stadtteilentwicklungsplanung.

