

I

Der Bebauungsplan Tonndorf 17 / Jenfeld 15 ist auf <sup>Ruf</sup> Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1617) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.

III

Die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes weisen zum größten Teil gewerbliche Nutzung und entsprechende ein- bis dreigeschossige Bebauung auf. Weitere drei Gewerbebetriebe befinden sich im mittleren und östlichen Planbereich an der Kuehnstraße und an der Straße Rahlau. An der Kuehnstraße, im Bereich der Einmündung der Straße Kroonstücken, sind einige ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Eine Reihe von eingeschossigen Einzelhäusern befindet sich am Singelmannsweg zwischen dem Bach Rahlau und der Kuehnstraße. Das übrige Gelände ist teilweise noch mit Behelfsheimen bebaut. Der Wasserlauf Rahlau durchquert den nordöstlichen Teil des Plangebietes in Ost-West-Richtung. In die Rahlau mündet ein weiterer Wasserlauf, der vom Jenfelder Moor kommend, teils im offenen Graben, teils in einer Rohrleitung über das Flurstück 1961 geführt wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere Hochspannungsleitungen vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Plangebiet der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Darstellung zuzuführen, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen und die für die Erschließung des Geländes erforderlichen Straßenflächen zu sichern.

In den Bebauungsplan Tonndorf 17 / Jenfeld 15 sind Teilflächen der im Teilbebauungsplan TB 293 vom 27. September 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 435) festgelegten Trasse der Jenfelder Straße einbezogen worden.

Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Die Art der hier zulässigen Betriebe ist durch die Vorschrift in § 2 des Plantextes eingeschränkt worden, um das Gewerbegebiet vornehmlich der Errichtung von Produktionsstätten vorzubehalten.

Zur besseren Einfügung der Gewerbebauten in das Straßenbild wurde entlang der Jenfelder Straße und der Kuehnstraße ein größerer Bau- grenzabstand festgesetzt.

Das Wohngebiet am Singelmannsweg ist dem Bestand entsprechend in die Planausweisung übernommen worden. Das auf den angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzte Anpflanzungsgebot soll einen Lärm- und Sichtschutz für die Wohnbebauung sicherstellen.

Die am Wasserlauf der Rahlau ausgewiesenen Parkanlagen sind Teilstück einer Grünverbindung, die vom Eichtalpark zu den geplanten Grünanlagen zwischen Wilsonstraße und Ellerneck führt. Der nach Süden abzweigende Grünstreifen stellt die Verbindung zum Jenfelder Moor her. In den Grünflächen sollen Wanderwege angelegt werden.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist eine 18,00 m breite Straße ausgewiesen worden, die mit zwei Einmündungen an die Kuehnstraße angeschlossen ist. In dieser Breite sind neben zwei Fahrspuren beidseitige Haltespuren beziehungsweise Abbiegespuren und Fußwege enthalten. Um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ist auch an der Nordseite der Kuehnstraße und an der Südseite der Straße Rahlau der Bau von Haltespuren und Abbiegespuren sowie die Anlage von Rad- und Fußwegen notwendig.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 317.900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 40.500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 16.100 m<sup>2</sup>) und für neu anzule-

gende Parkanlagen etwa 11.550 m<sup>2</sup> benötigt. Durch vorhandene Wasserflächen werden etwa 900 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Bei der Verwirklichung des Plans muß eine für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigte Fläche zu einem geringen Teil noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die künftigen Gewerbeflächen sind zum größten Teil von Behelfsheimen geräumt.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und durch die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.



## 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.

