

B e g r ü n d u n g

v. 12.7.79

zum Bebauungsplan Wandsbek 53

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Mai 1977 und 19. Dezember 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 730 und 1932) 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 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) 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 im Norden gemischte Bauflächen und im Süden entlang der Wandsbeker Marktstraße gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Wandsbeker Marktstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für ein Warenhaus einschließlich einer Hochgarage auszuweisen, Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen und Flächen für den Verkehr einschließlich einer Marktfläche zu sichern.

4. Angaben zum Bestand

Der nördliche Teil des Plangebiets ist mit weitgehend drei- und viergeschossigen Wohngebäuden und einem achtgeschossigen Wohnhaus bebaut. Entlang der Wandsbeker Marktstraße befinden sich eine viergeschossige Wohnzeile mit Läden und Banken im Erdgeschoß sowie eingeschossigen Anbauten bis zum Schünemannstieg. Zwischen den Straßen Quarree und Klappstraße liegt die Fläche des Wandsbeker Wochenmarktes mit einem eingeschossigen Marktaufschaftsgebäude. Das Flurstück 2292 östlich der Klappstraße/nördlich der Straße Quarree wird z.Z. als Parkfläche genutzt. Das Gelände südlich des Wochenmarktes ist mit mehreren Gewerbebetrieben besetzt. Im Bereich der Wandsbeker Marktstraße ist ein Zu- und Abgang zur U-Bahnhaltestelle und zum Zentral-Omnibus-Bahnhof (ZOB) Wandsbek-Markt vorhanden.

5. Planinhalt

Ziel der Planaufstellung ist die Errichtung eines größeren drei- bis viergeschossigen Warenhauses mit 20 500 m² Geschoßfläche auf der südlichen Teilfläche des bislang für eine Hochgarage ausgewiesenen Flurstücks 2292 unter Einbeziehung des Flurstücks 751 an der Wandsbeker Marktstraße und eines Teils des Schünemannstiegs. In unmittelbarer Verbindung mit dem Warenhaus soll mit 11 400 m² Geschoßfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 2292 eine Hochgarage mit etwa 720 Stellplätzen entstehen. Dazu wird die im Bebauungsplan vorgesehene Überbauung sowie eine vorwiegend dem Kundenverkehr dienende Unterbauung der Straße Quarree in einem Teilbereich zur Verbindung der beiden Baukomplexe erforderlich. Diese baulichen Maßnahmen im Straßenbereich Quarree stellen eine Sondernutzung öffentlichen Grundes dar, die vertraglich zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Warenhausinvestor zu regeln ist. Die lichte Höhe für die Überbauung der Straße Quarree ist auf Grund vorgebrachter Bedenken zum Bebauungsplan von 4,7 m auf 4,5 m reduziert worden.

...

Die bauliche Konzeption der Garagenanlage mit vier unterirdischen und sechs oberirdischen Geschossen soll mit ihren Stellplätzen sowohl den Warenhausbedarf abdecken als auch im übrigen für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen und dabei teilweise öffentliche Parkplätze ersetzen, die durch den Bau der Hochgarage und des Kaufhauses verloren gehen.

Die Baugrenzen an der Klappstraße und der Straße Quarree und die Straßenbegrenzungslinie in der Straße Quarree wurden entsprechend einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geringfügig verändert sowie eine Arkade Ecke Klappstraße/Quarree innerhalb der Hochgarage aufgenommen. Außerdem sind im Erdgeschoß der Hochgarage ca. 160 m² Geschoßfläche für die Unterbringung von Ladengeschäften ausgewiesen worden (vgl. § 2 Nummer 4). Gestalterisch ist die Anordnung dieser Läden eine Bereicherung der Straßenfront, die zur Belebung der städtebaulichen Situation östlich der Marktfläche beiträgt. Diese Ladenflächen sollen teilweise den Einzelhandelsgeschäften vorbehalten sein, die sich z. Z. im sogenannten "Sternhaus" (Gebäude Wandsbeker Marktstraße 103/107) befinden. Die Verhandlungen über die Verlagerung zwischen dem Warenhausinvestor und den Einzelhändlern sind noch nicht abgeschlossen. In Einzelfällen sollen Ersatzflächen im Erdgeschoß des Warenhauses angeboten werden. Die Wohnungen im sogenannten "Sternhaus" sind geräumt worden und zwar auf Grund von Vereinbarungen zwischen den Mietern und dem Eigentümer.

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird geregelt, daß bei Realisierung des Warenhauses und der Hochgarage Maßnahmen ergriffen werden, die eine Beeinträchtigung des Fernsehempfanges in der Umgebung ausschließen.

Das in § 2 Nummer 5 festgesetzte Geh- und Fahrrecht nördlich der Hochgarage soll für die rückwärtigen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zwischen Klappstraße, Königsreihe und Hinterm Stern die Zufahrt für eine zu errichtende Sammelgarage bzw. für Einzelgaragen sichern.

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 751 soll die wichtige Fußwegverbindung von der Wandsbeker Marktstraße zum Schöne-
mannstieg und zum Wandsbeker Markt sichern. Das unter der Arkade
Ecke Klappstraße/Quarree festgesetzte Gehrecht soll dazu dienen,
in dem Bereich der Zufahrt zur Hochgarage einen ausreichend
breiten Fußweg für die Allgemeinheit zu sichern (vgl. § 2
Nummer 6).

Die festgesetzten Leitungsrechte (vgl. § 2 Nummer 7) sollen die
für die Entsorgung des Gebiets notwendigen Flächen für Entwässer-
ungsleitungen sichern. Zugleich wird auf diesen Flächen der Zu-
gang für notwendige Sielbauarbeiten zu jeder Zeit ermöglicht.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind zahl-
reiche Einwendungen vorgebracht worden, die sich insbesondere auf
Fragen des Ladenflächenbedarfs, der Einzelhandelsgefährdung, der
Auswirkungen auf Arbeitsplätze, des Verkehrs und die Einordnung
in die Nachbarschaft beziehen. Dazu wird im einzelnen ausgeführt:

Ladenflächenbedarf

Die geplante Erweiterung des Bezirkszentrums Wandsbek durch
ein zweites Warenhaus entspricht den Leitlinien des Senats
und dem System der zentralen Standorte. Nach den Zielen des
Entwicklungsmodell und des Flächennutzungsplans soll das
Zentrum Wandsbek regionale Versorgungsaufgaben für die Wirtschaft
und für die Bevölkerung eines Raumes mit rd. 250 000 Einwohnern
erfüllen. Darüber hinaus erfüllt es auch die Nachfrage von etwa
70 000 Einwohnern aus dem Umland.

Das Zentrum ist bereits mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervor-
ragend erschlossen, weist aber im Vergleich zu anderen Zentren
vergleichbarer Größenordnung nur einen unterdurchschnittlichen
Einzelhandelsbesatz auf. Da das Nachfragepotential im näheren
und weiteren Einzugsbereich Wandsbeks hoch ist und große Teile
der Kaufkraft auf Grund des noch nicht abgerundeten Angebots im
Zentrum in benachbarte Zentren und die City abfließen, ist eine
Erweiterung generell wünschenswert.

Die Fortschreibung des Ordnungsplans - Zentrale Standorte - von 1973 für das Zentrum Wandsbek ergab - bezogen auf den Bestand von 1975 - einen zusätzlichen Bedarf an Ladenflächen von 26 000 bis 32 000 m² für 1985. Diese gegenüber den gesamthamburgischen Flächenbedarfswerten relativ hohen Prognosedaten für Wandsbek sind im wesentlichen darin begründet, daß die Einwohnerzahl im näheren und weiteren Einzugsbereich des Zentrums nicht in so starkem Maße abnimmt wie in anderen Hamburger Stadtteilen und daß Wandsbek im Vergleich zu anderen Hamburger Bezirkszentren nur einen unterdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz aufweist. Dementsprechend wird die im Einzugsbereich Wandsbeks vorhandene Kaufkraft nur ungenügend abgeschöpft. auch der Anteil an Kunden aus dem Umland ist ausgesprochen gering. Bestehende Kaufkraftabflüsse zur City und zu anderen Bezirkszentren könnten durch eine Erweiterung des Zentrums Wandsbek mit Sicherheit verringert werden. Zugleich wird mit der Erweiterung des Zentrums die Versorgung der Bevölkerung verbessert.

Einzelhandelsgefährdung

Die Planung für ein zweites Kaufhaus am Wandsbeker Markt verfolgt das Ziel, die Attraktivität des Zentrums zu erhöhen. Damit lassen sich auch die Existenzbedingungen der kleineren und mittleren Einzelhandelsbetriebe verbessern, wenn diese sich auf die Entwicklung einstellen, da Warenhäuser generell ein gleichartiges Warensortiment anbieten und somit der vom bestehenden Kaufhaus nicht abgedeckte Teil der Angebotspalette auch weiterhin den Einzelhandelsbetrieben verbleibt. Die im Umkreis des Wandsbeker Zentrums bestehenden Verbrauchermärkte dürften ebenfalls auf die Entwicklung des Zentrums keinen Einfluß haben, da sie in der Regel andere Angebotspaletten haben und einen anderen Käuferkreis ansprechen.

Auch das hamburgische Mittelstandsförderungsgesetz geht ausdrücklich vom Prinzip der "Hilfe zur Selbsthilfe" aus, der Staat kann und darf den Betrieben nicht das unternehmerische Risiko abnehmen. Die vorliegende Planung mißachtet also nicht die Interessen des Mittelstands, sondern versucht im Gegenteil durch eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums gerade auch die Voraussetzungen für das

Bestehen kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetriebe zu verbessern. Eine Reglementierung des freien Wettbewerbs darf nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Eingriffe sind nur dort zulässig, wo von vornherein feststeht, daß es zu erheblichen Fehlentwicklungen kommen muß. Dies kann jedoch für das Gebiet um den Wandsbeker Markt nicht festgestellt werden.

Auswirkungen auf die Arbeitsplätze

Es kann nicht unterstellt werden, daß Waren- und Kaufhäuser mit wesentlich weniger Personal je m² Geschäftsfläche arbeiten als kleinere Betriebe. Vielmehr ist davon auszugehen, daß hochspezialisierte City-Warenhäuser fast ebenso viel Personal je m² Geschäftsfläche beschäftigen wie der Facheinzelhandel. Der Bau eines zweiten Kaufhauses am Wandsbeker Markt dürfte kaum dazu führen, daß in weit davon entfernt liegenden Gebieten Geschäfte schließen müssen, die für den periodischen Bedarf der Bevölkerung notwendig sind. Auch wird durch den Bau des Kaufhauses die Nahversorgung in dünn besiedelten Stadtteilen, die zudem in großer Entfernung vom Wandsbeker Markt liegen, nicht berührt. Aus den Ausführungen zum Ladenflächenbedarf und zur Einzelhandelsgefährdung ergibt sich, daß die Attraktivitätssteigerung des Wandsbeker Zentrums auch zu Lasten der Innenstadt und anderer Zentren gehen wird. Entsprechend sind die Auswirkungen auf die Arbeits- und Ausbildungsplätze im Bereich des Wandsbeker Marktes zu beurteilen. Der von den Einwendern geltend gemachte Rückgang der Arbeits- und Ausbildungsplätze im Bereich des Wandsbeker Marktes ist nicht zu befürchten. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, daß an der Attraktivitätssteigerung des Zentrums auch die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe teilhaben werden, wenn sie sich auf diese Entwicklung umstellen.

Verkehr.

Die Auswirkungen des nach dem Bau der Hochgarage zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs auf die angrenzenden Straßen und die Anbindung an das Netz der Hauptverkehrsstraßen und Straßenknoten sind in einem Verkehrsgutachten untersucht worden. Das künftige Gesamtverkehrsaufkommen des Untersuchungsgebiets zwischen Brauhausstraße und Wandsbeker Allee kann bewältigt werden, wenn folgende Straßenbaumaßnahmen realisiert werden:

- Umbau und Erweiterung des Knotens Wandsbeker Marktstraße/
Wandsbeker Königstraße/Schloßstraße einschließlich Erweiterung
der Lichtsignalanlagen;
- Verlängerung der Linksabbiegespur von der Wandsbeker
Chaussee zur Brauhausstraße;
- Ausbau der Klappstraße zwischen Königsreihe und Schöne-
mannstieg auf 7 m Fahrbahn und beidseitig 2 m breiten
Gehwegen;
- Ausbau der nördlichen Straße Quarree auf 7 m Fahrbahn ein-
schließlich Parkspur auf der Nordseite, 2,30 m breiter Geh-
weg an der Nordseite, 0,70 m Schutzstreifen an der Markt-
seite;
- Ausbau der Königsreihe zwischen Klappstraße und Wandsbeker
Königstraße auf 6,50 m Fahrbahn, einseitiger Standspur von
2,0 m Breite und beidseitigen Gehwegen;
- Ausbau der Königsreihe zwischen Hinterm Stern und Klapp-
straße auf 9,75 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen;
- Neubau von Lichtzeichenanlagen in der Wandsbeker Königstraße;
- Ausbau Kreuzung Kattunbleiche/Wandsbeker Allee;
- Ausbau Knoten Eilbeker Weg/Brauhausstraße/Königsreihe mit
Rechtsabbiegefahrstreifen in der Königsreihe.

Diese Baumaßnahmen werden zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit dem Bau des Kaufhauses und der Hochgarage durchgeführt werden.

Über die vorgenannten Baumaßnahmen hinaus sind weitere verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen, die im einzelnen noch von der Straßenverkehrsbehörde festgelegt werden.

Für die Fläche zwischen den Straßen Quarree und westlich der Klappstraße ist die Ausweisung der Marktfläche einschließlich der Kennzeichnung einer vorhandenen Sielleitung aus dem Durchführungsplan D 103 übernommen worden. Der Marktplatz dient außerhalb der Marktzeit dem ruhenden Verkehr. Ein Teilstück der Straße Quarree zwischen Klappstraße und Hinterm Stern wird überbaut, bleibt aber als öffentliche Straße bestehen. Dieses Teilstück wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen verbreitert. Dadurch werden auch die Zu- und Abfahrten zur Hochgarage ermöglicht.

Der östliche Teil des Schönemannstiegs wird in einer Länge von etwa 30 m aufgehoben und den Bauflächen zugeordnet, da das Kaufhausprojekt sonst funktionell sinnvoll nicht durchführbar wäre. Hierdurch wird für die Grundstücke an der Straße Hinterm Stern südlich Litzowstieg eine Kehre erforderlich. Vorgesehen ist zunächst die Anlage einer provisorisch herzustellenden Normkehre, bis über eine Neuordnung der Flächen östlich der Straße Hinterm Stern in einem später aufzustellenden Bebauungsplan eine endgültige Lösung festgelegt wird. Das restliche Teilstück bis zur Klappstraße bleibt Straßengrund und dient im Zusammenhang mit dem Durchgang von der Wandsbeker Marktstraße als Fußwegverbindung insbesondere zur Marktfläche. Die Anfahrbarkeit der Flurstücke südlich des Litzowstiegs von der Straße Hinterm Stern aus bleibt erhalten. Die Klappstraße wird aus verkehrstechnischen Gründen durchgehend auf 11 m verbreitert. Für die einmündenden Straßen werden die erforderlichen Eckabschrägungen auf das notwendige Maß festgesetzt. Die übrigen Straßen werden in den vorhandenen Breiten übernommen.

Die Wandsbeker Marktstraße ist eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße. Zur Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs sollen Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über den Schönemannstieg.

...

Das Zentrum Wandsbek hat einen großen Stellplatzbedarf. Aus diesem Grunde wurde bereits im Jahre 1969 der Durchführungsplan D 103 durch den Bebauungsplan Wandsbek 24 geändert, der ebenfalls eine Hochgarage ausweist. Alle Bemühungen, diese Hochgarage zu realisieren, scheiterten an der Rentabilitätsfrage. Die Kombination des Warenhauses mit der Hochgarage bietet außer der erwarteten Attraktivitätssteigerung des Zentrums den Vorteil, daß die Errichtung der notwendigen Hochgarage zu angemessenen Bedingungen erreicht wird. Für die Realisierung einer Hochgarage stehen in dem Gebiet zwischen Brauhausstraße und Wandsbeker Chaussee keine anderen Flächen zur Verfügung. Auf Grund der dichten Bebauung in diesem Gebiet sind keine Flächen vorhanden, die eine kleinteilige Zusammenfassung von Stellplatzflächen ermöglichen. Für die bisher im Straßenraum vorhandenen Parkplätze werden zum größten Teil Ersatzstellplätze in der Hochgarage geschaffen.

Einordnung in die Nachbarschaft

Das Gebiet um den Wandsbeker Wochenmarkt ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet.

Der vorhandenen überwiegend neueren Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets und der Lage im zentralen Kerngebiet Wandsbek wird durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet Rechnung getragen. Die festgesetzten Geschößzahlen orientieren sich am Bestand. Im Bereich zwischen Quarree, Klappstraße und Schünemannstieg ist entsprechend der bestehenden und westlich angrenzenden Gewerbebebauung maximal dreigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die festgesetzte Geschößflächenzahl von 1,6 wird der vorhandenen Bausubstanz sowie einer auf dieser beengten Fläche möglichen Erweiterung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen. Außerdem wird im Gewerbegebiet die Traufhöhe mit Rücksicht auf bereits ausgeführte Bauvorhaben auf zehn Meter begrenzt, um eine unerwünschte Höhenentwicklung auszuschließen.

Für die südlich an das Gewerbegebiet anschließenden Flächen zwischen Schünemannstieg und Wandsbeker Marktstraße ist dem Bestand entsprechend Kerngebiet in vier- und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Nutzungswerte für die viergeschossige

Randbebauung liegen über den in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Höchstwerten. Eine Überschreitung der Höchstwerte ist nach § 17 Absatz 9 im Hinblick auf den zentralen Standort und die vorgegebene beengte Grundstückssituation im rückwärtigen Bereich des an der Wandsbeker Marktstraße vorhandenen Kerngebiets städtebaulich vertretbar.

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Schnellbahn-Haltestelle Wandsbek-Markt und der Zentralomnibus-Bahnhof (ZOB) Wandsbek; durch die das Plangebiet südlich begrenzende Wandsbeker Marktstraße ist ebenfalls eine gute Erschließung gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für den Kaufhaus- und Hochgaragenkomplex wird auf der Grundlage des § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung ein höherer Nutzungswert festgesetzt, der in Anbetracht des zentralen und verkehrsmäßig optimal erschlossenen Standorts und im Hinblick auf die erwünschte Ergänzung des Zentrums Wandsbek städtebaulich gerechtfertigt ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit Rücksicht auf die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochgarage befindliche Wohnbebauung an den Straßen Hintern Stern sowie Klappstraße wird festgesetzt, daß die Nord- und Ostseite des Garagengebäudes mit geschlossenen, in Verblendmauerwerk ausgeführten Wänden abzuschließen sind (vgl. § 2 Nummer 2). Die Traufhöhe der Hochgarage wird auf 12 m begrenzt, um die Qualität der notwendigen Freiflächen vor den Wohngebäuden zu sichern. Zugleich wird bewirkt, daß die Zahl von sechs oberirdischen Geschossen nur dann erreicht werden kann, wenn das sechste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss errichtet oder hier eine Dachausbildung mit einer entsprechend geneigten dachansatzartigen schrägen Brüstung erfolgt. Im Interesse einer Reduzierung der Immissionen sind die Entlüftungsanlagen sowohl für das Warenhaus als auch für die Hochgarage so auszuführen, daß schädliche Lärm- und Geruchs-Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Geschoßfläche des Warenhauses ist auf Grund von Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Um zu verhindern, daß die Baumasse des Warenhauskomplexes innerhalb der Baugrenzen über die im Plan festgesetzte Geschoßfläche von 20 500 m² erweitert werden kann, ist die Ausweisung des vierten Obergeschosses durch Zurücknahme der Baugrenze auf den Umfang des vom Investor geplanten Vorhabens begrenzt worden. Damit sollen insbesondere verkehrliche Nachteile im Umfeld vermieden werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Wandsbek 53 umfaßt Teilflächen des Durchführungsplans D 103 vom 5. Juli 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 372), der entlang der Nordseite der Wandsbeker Marktstraße viergeschossiges Mischgebiet mit dahinterliegender eingeschossiger Ladennutzung, südlich der Straße Quarree zweigeschossiges Geschäftsgebiet und nördlich der Straße Quarree im wesentlichen eine Marktfläche und dreigeschossiges Wohngebiet festlegte. Außerdem werden erfaßt Teilflächen des Fluchtlinienplans für die Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße und Kattunbleiche vom 23. September 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 839) mit der Ausweisung von Straßenflächen sowie das Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 24 vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 151), der zwischen Klappstraße und der Straße Hinterm Stern Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen, festsetzte. Hiermit sollte eine an dieser Stelle dringend notwendige Hochgarage gesichert werden, die weitgehend den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen des Wandsbeker Einkaufszentrums und des Wochenmarktes an der Straße Quarree decken sollte.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 44 300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 050 m² (davon neu etwa 350 m²) und für eine Marktfläche 3 800 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen im Plangebiet sowie durch die Realisierung von Straßenbauten als Folgemaßnahmen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs auf den angrenzenden Straßen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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