

Vom 21.12.1988

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Abteilung für Landentwicklung
Alten Steinweg 4 - 20099 Hamburg
Postfach Postfach 13 21 63, 20421 Hamburg

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wandsbek 60

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/87 vom 20. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 509) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. März 1987 und 2. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seiten 602 und 1137) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

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 des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar; es handelt sich überwiegend um Flächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Wandsbeker Marktstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

In den vergangenen Jahren haben sich für das Bezirkszentrum um den Wandsbeker Markt Attraktivitätsnachteile gegenüber den neu entstandenen Einkaufszentren Rahlstedt, Farmsen, Steilshoop, Billstedt, Jenfeld, Hamburger Straße und verstärkt gegenüber der City ergeben. Ein besonderer Nachteil gegenüber den neuen (baulich überwiegend geschlossenen und zentral geführten) Einkaufszentren besteht in der traditionellen Aneinanderreihung von Läden an der Wandsbeker Marktstraße, bei welcher die Kunden den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt sind. Der Einkaufsbereich hat eine Länge von etwa einem Kilometer, wodurch auch die Erreichbarkeit und die Übersichtlichkeit des Warenangebots erschwert wird. Das erhebliche Verkehrsaufkommen auf der Wandsbeker Marktstraße und die hiermit verbundenen Belästigungen durch Lärm und Abgase tragen ebenfalls zu einer Attraktivitätsminderung bei.

Zur Förderung dieses für den Bezirk zentralen Geschäftsbereichs an der Wandsbeker Marktstraße soll zwischen den beiden hier ansässigen Kaufhäusern und der Wochenmarktfläche am Quarree ein überdachtes Einkaufszentrum mit ca. 60 bis 80 Einzelhandelsgeschäften errichtet werden. Damit kann der funktionale Zusammenhang und die städtebauliche Gestaltung in einem Bereich verbessert werden, der bisher nicht in angemessener Form in die Gesamtsituation einbezogen wurde. Die Funktion dieses zentralen innerstädtischen Bereichs verlangt eine entsprechende bauliche Dichte. Eine bauliche Fassung der Marktfläche ist aus stadtgestalterischer Sicht gewünscht. Der neue witterungsgeschützte Einkaufsbereich wird mit seiner Ergänzung des Warenangebots die Anziehungskraft und Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Bezirkszentrums stärken und damit der langfristigen Sicherung seiner Funktion im Rahmen des Hamburger Zentrumsystems dienen. Es ist vorgesehen, die Angebotspalette durch zusätzliche Branchen sowie durch Zurückgewinnung verlorener Sortimente zu verbessern.

...

Gleichzeitig soll durch eine Neugestaltung der Marktfläche und die angestrebte qualitätvolle Architektur im gesamten Neubereich eine generelle Anhebung der Standortqualität erreicht werden. Diese Maßnahmen werden auch positive Auswirkungen auf die Geschäfte an den anderen Standorten des Wandsbeker Markts haben, weil das Kundenpotential, das sich sonst anders orientieren würde, auf das Bezirkszentrum ausgerichtet wird.

4. Angaben zum Bestand

An der Wandsbeker Marktstraße wurden viergeschossige Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise errichtet; im Erdgeschoß sind Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Die Straßenrandbebauung ist durch eingeschossige Anbauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erweitert worden. Die notwendigen Stellplätze befinden sich auf den unbebauten Grundstücksteilen am Schünemannstieg.

Im Gebiet zwischen Schünemannstieg und Quarree standen bis 1987 mehrere ein- bis dreigeschossige Gebäude; der überwiegende Teil dieses Gebiets wurde als Lager- u. Ausstellungsfläche sowie für Stellplätze genutzt. Im Eckbereich Schünemannstieg/Klappstraße befand sich eine Kraftfahrzeug-Werkstatt.

Zwischen Quarree und Klappstraße liegt der Wandsbeker Wochenmarkt, auf dem täglich (mit Ausnahme von Sonntagen) in den Vormittagsstunden der Verkauf stattfindet. Nachmittags steht die Marktfläche als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung.

Im Bereich der Marktfläche und des Flurstücks 3365 sind unterirdische Abwasserleitungen vorhanden. An der Wandsbeker Marktstraße befindet sich ein Zu- und Abgang zur U-Bahnhaltestelle und zum Zentral-Omnibus-Bahnhof (ZOB) Wandsbek-Markt.

5. Planinhalt

5.1 Sondergebiet

Im Bereich zwischen Schünemannstieg und Klappstraße wird das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschößflächenzahl von 2,1 bestimmt; damit kann die gesamte Fläche überbaut werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird überwiegend auf zwei beschränkt, weil wegen der Abstände zur umgebenden Bebauung keine größere Höhenentwicklung vertretbar ist. An der dem Marktplatz zugewandten Seite sollen jedoch möglichst die Höhen der den Marktplatz umgebenden Gebäude aufgenommen werden. Aus diesem Grund werden hier Aufbauten in der dritten Vollgeschoßebene ermöglicht. Wegen der besonderen Bedeutung dieser Gebäudefront für die Marktfläche ist die Fassade entsprechend zu gestalten.

Außerdem ist die Anordnung von Läden im Erdgeschoß vorgesehen. Im Bebauungsplan sind zwei nicht bindende Schnittzeichnungen über die vorgesehene Bebauung enthalten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels einer attraktiven Einzelhandelsstruktur mit kleinen Ladengeschäften wurde in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß im Sondergebiet nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind nur auf 50 % der Fläche des zweiten Vollgeschoßes zulässig. In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, daß im dritten Vollgeschoß nur technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungs-

anlagen, Büros sowie Wohnungen und Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Damit sollen Verkaufsflächen im dritten Geschoß ausgeschlossen werden.

Im westlichen Teil des Schünemannstiegs und im südlichen Bereich der Klappstraße sollen die Straßenverkehrsflächen überbaut werden, um eine Verbindung des Einkaufszentrums mit den angrenzenden Kaufhäusern "auf kurzem Wege" zu erreichen. Der Bebauungsplan weist in diesen Bereichen eine eingeschossige Überbrückung der Straßen aus. Zur Sicherung der notwendigen Durchfahrtshöhe ist eine lichte Höhe von mindestens 4 m festgesetzt.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung eine 21 m breite Überbrückung im südlichen Bereich des Schünemannstiegs im Bebauungsplan ausgewiesen. Durch diese Brückenverbindung soll ein direkter Zugang zum zweiten Vollgeschoß des Einkaufszentrums von der vorgesehenen zur Wandsbeker Marktstraße führenden Passage (Flurstück 2635) geschaffen werden. Die Breite der Brücke von 21 m ermöglicht die Einrichtung weiterer Läden und trägt damit zu einer attraktiven Gestaltung des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums bei. Zur Sicherung der notwendigen Durchfahrtshöhe ist hier ebenfalls eine lichte Höhe von mindestens 4 m festgesetzt. Diese geringfügige Planänderung, die die Grundzüge der Planung (Errichtung eines Einkaufszentrums; Verkehrsführung um das Zentrum herum) nicht berührt, wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB vorgenommen. Einwendungen gegen die Planänderung wurden nicht vorgebracht.

Die wesentlichen Passagen, die den Wochenmarkt mit der Wandsbeker Marktstraße und die beiden Kaufhäuser miteinander verbinden, sind als Durchgänge festgesetzt (vergleiche

...

auch Punkt 5.3). Die Passagen und eine vorgesehene Halle sind auf das Maß der Nutzung anzurechnen.

5.2 Kerngebiet

Im Bereich nördlich der Wandsbeker Marktstraße wird dem Bestand entsprechend Kerngebiet in viergeschossiger, geschlossener Bauweise ausgewiesen. Mit der zwingenden Festsetzung von vier Geschossen sowie einer Festlegung der Firstrichtung parallel zur Hauptverkehrsstraße werden Gestaltungsmerkmale aufgenommen, die die Bebauung am Wandsbeker Markt von der Brauhausstraße im Westen bis zur Kattunbleiche im Osten seit dem Wiederaufbau nach dem Kriege in charakteristischer Weise prägen. Zusätzlich ist an der Wandsbeker Marktstraße eine Baulinie vorgeschrieben, um die Erhaltung einer straßenparallelen Randbebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zu sichern.

Die Traufhöhenbegrenzung ist auf 13 m festgesetzt, um die vorhandene Höhe, die das Stadtbild in besonderer Weise bestimmt, auch im Plangebiet zu sichern.

In den vergangenen Jahren haben sich in den Geschäftshäusern im östlichen Teil der Wandsbeker Marktstraße vornehmlich Dienstleistungsbetriebe (wie Bankfilialen) angesiedelt, wodurch sich auf einer Länge von ca. 80 m an dem wegen der hier liegenden Ausgänge des U-Bahn- und Busbahnhofs am stärksten frequentierten Fußwegbereich eine Monostruktur entwickelt hat. Um zukünftig eine der Lagegunst dieser Zone städtebauliche angemessene Gestaltung der Erdgeschoßzone zu fördern, sind nach § 2 Nummer 6 die der Wandsbeker Marktstraße zugewandten Fassaden des viergeschossigen Kerngebiets im Erdgeschoß ladenartig zu gestalten.

Im rückwärtigen Bereich der Geschäftshäuser sind bereits zweigeschossige Anbauten errichtet worden. In Anpassung an diesen Bestand wird südlich des Schünemannstiegs eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben, um eine einheitliche Höhe der Gebäude zu sichern. Mit der Festlegung von Flachdächern wird das vorhandene Gestaltungselement aufgenommen. Die Baugrenze ist von der Straßengrenzungsline abgerückt, um auf den unbebauten Grundstücksteilen eine Anlieferungs- und Stellplatzzone zu sichern.

5.3 Durchgänge

Die innere Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt über 5 bis 6 m breite Durchgänge. Die lichte Höhe der Durchgänge muß mindestens 3 m betragen, um einen störungsfreien Durchgang und eine interne Belieferung zu gewährleisten.

Durch die Errichtung einer Halle von 600 bis 800 m² innerhalb des Zentrums im Bereich des Kreuzungspunkts der Durchgänge kann ein Forum für öffentliche und private Veranstaltungen geschaffen werden. Um den hallenartigen Ausbau zu sichern, ist die lichte Höhe des Luftraums auf mindestens 8 m festgelegt worden.

Die Durchgänge schließen nach außen an die Eingänge der umliegenden Kaufhäuser, den Wochenmarkt und an eine vorgesehene Verbindung zur Wandsbeker Marktstraße an. Der Anschluß zu den Geschäftshäusern an der Wandsbeker Marktstraße ist durch die Ausweisung eines 6 m breiten Durchgangs auf dem Flurstück 2635 vorgesehen. Die Verbindung zu den Kaufhäusern und zu den Geschäftshäusern an der Wandsbeker Marktstraße wird neben einem Übergang auf der Straßenebene auch durch eine Überbauung im zweiten Vollgeschoß ermöglicht.

5.4 Stellplätze, Garagen

In § 2 Nummer 3 Satz 1 wurde festgesetzt, daß im Sondergebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung können Lärmimmissionen, die durch den ruhenden Verkehr entstehen, eingeschränkt werden. Zur Reduzierung von Konfliktpunkten zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr wurde in § 2 Nummer 3 Satz 2 bestimmt, daß die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen des Sondergebiets nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig sind. Diese Bereiche sind zwischen der Straße Quarree und den Fußgängerübergängen zu den Kaufhäusern angeordnet worden. Die in § 2 Nummer 7 festgesetzte Zulässigkeit von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken im Kerngebiet ist notwendig, weil der aus den planerischen Festsetzungen erhöhte Stellplatzbedarf nicht ebenerdig untergebracht werden kann.

Die ca. 390 Stellplätze in der Tiefgarage für das Einkaufszentrum ermöglichen es, über den notwendigen Bedarf (ca. 290 Stellplätze) hinaus Stellplätze zu errichten. Dadurch können auch die notwendigen Stellplätze für das Kerngebiet (ca. 60 Stellplätze) im Baugenehmigungsverfahren dort nachgewiesen werden.

Die vorhandenen Parkmöglichkeiten im Bereich Quarree und Marktfläche (ca. 240 Parkplätze) werden künftig nicht mehr zur Verfügung stehen; sie sollen teilweise durch die neu geschaffenen Parkmöglichkeiten im Einkaufszentrum ersetzt werden. Über diese Parkmöglichkeiten hinaus stehen in zwei benachbarten Parkhäusern noch erhebliche Stellplatzreserven zur Verfügung, die durch Einführung eines Park-Leitsystems und den Verzicht auf die Parkmöglichkeiten im Bereich Quarree und Marktfläche stärker ausgelastet werden können. Das Parkhaus des Kaufhauses auf dem Flurstück 3206 (außerhalb des Plangebiets) ist mit 720 Stellplätzen nur zur Hälfte ausgelastet; das zweite Parkhaus auf dem Flurstück 2511 (außerhalb des Plangebiets, 370 Stellplätze) ist ausgelastet.

Die zukünftige Gesamtstellplatzanzahl (ca. 1480; zwei Parkhäuser mit ca. 720 bzw. ca. 370 Plätzen sowie Tiefgarage im neuen Einkaufszentrum mit ca. 390 Plätzen) wird sich gegenüber dem heutigen Zustand (ca. 1330) um ca. 10 % erhöhen. Der daraus resultierende Mehrverkehr (einschließlich Anliegerverkehr) ist jedoch nicht so stark, als daß er sich auf die angrenzende Wohnbebauung spürbar nachteilig auswirkt.

Die punktuellen Verbesserungen am bestehenden Straßennetz (Signalisierung Wandsbeker Königstraße/Brauhausstieg; Änderung der Verkehrsführung in Teilbereichen) in Verbindung mit dem Parkleitsystem führen zu einer verbesserten Verkehrsabwicklung und damit zu einer Verringerung emissionsträchtiger Verkehrszustände (Lärm und Abgase, Parksuchfahrten).

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrssituation im Zentrum Wandsbek ist 1978 im Rahmen der Planungen für das Kaufhaus auf dem Flurstück 3206 weitläufig untersucht worden. Als Ergebnis ist die Verkehrsabwicklung im Zentrum seinerzeit grundlegend umgestellt worden. Im einzelnen wurden folgende Straßenbaumaßnahmen realisiert:

- 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 (7 m Fahrbahn mit beidseitig 2 m breiten Gehwegen);
- Ausbau der nördlichen Straße Quarree (7 m Fahrbahn einschließlich Parkspur auf der Nordseite, 2,30 m breiter Gehweg an der Nordseite, 70 cm Schutzstreifen an der Marktseite);

- Ausbau der Königsreihe zwischen Klappstraße und Wandsbeker Königstraße;
- Ausbau der Königsreihe zwischen Hinterm Stern und Klappstraße mit beidseitigen Gehwegen;
- Neubau von Lichtzeichenanlagen in der Wandsbeker Königstraße/Königsreihe;
- Ausbau Kreuzung Kattunbleiche/Wandsbeker Allee (hier konnte nach dem ersten Umbau eine Rechtsabbiegespur zugunsten eines Radwegs inzwischen zurückgebaut werden);
- Ausbau Knoten Eilbeker Weg/Brauhausstraße/Königsreihe mit Rechtsabbiegefahrstreifen in der Königsreihe.

Diese Maßnahmen haben sich bewährt. Eine ergänzende Untersuchung (von März 1987) für das geplante Einkaufszentrum hat ergeben, daß das aufgrund der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz ebenfalls aufgenommen werden kann. In Spitzenzeiten können sich aber zusätzliche Behinderungen ergeben, die in Anbetracht der Attraktivitätssteigerung für den Zentrumsbereich als vertretbar angesehen werden.

Die Bemessung der Straßenverkehrsflächen wird nicht nach den absoluten Spitzenwerten des Verkehrs vorgenommen, sondern wie in Hamburg allgemein üblich darauf abgestellt, daß in der Zeit des überwiegenden Wirtschaftsverkehrs zwischen 9 Uhr und 15 Uhr die Verkehrsabwicklung gut funktioniert. Ein wesentliches Ziel ist es auch, so gering wie möglich in den bestehenden Straßenraum einzugreifen.

Die Straßenverkehrsflächen des Schönemannstiegs und der Klappstraße werden im Bereich südlich Quarree bis zur festgesetzten Baugrenze des Sondergebiets erweitert. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, den gesamten Straßenraum in die

Ausgestaltung einzubeziehen. Im Bereich südlich des Schünemannstiegs verlaufen die Baugrenzen parallel zur vorhandenen Bebauung an der Wandsbeker Marktstraße. Dadurch wird ein geordneter Straßenraum geschaffen. Die Ausweisung der übrigen Straßenverkehrsflächen entspricht dem Bestand.

Für die Verkehrsabwicklung im Bereich des Zentrums sind noch folgende verkehrliche Maßnahmen vorgesehen:

- Verbundsystem aller Parkhäuser mit einheitlicher Wegweisung.
- Möglichst wenige öffentliche Parkplätze im Innenbereich Quarree, um den Parksuchverkehr auszuschalten. Die Marktpläche darf nicht mehr zum Parken freigegeben werden.
- Neuordnung des Parkens, hauptsächlich in der Wandsbeker Königstraße.

Als unmittelbare Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums sind darüber hinaus vorgesehen:

- Ausbau Brauhausstiegs mit Kurzzeitparkplätzen, Abbiegespur Richtung Wandsbeker Marktstraße und Signalisierung des Knotens Wandsbeker Königstraße/Quarree.
- Zweirichtungsverkehr in Klappstraße zwischen Ausfahrt Parkhaus Einkaufszentrum und Quarree-Süd.
- Ausschluß jeder Ladetätigkeit außerhalb des neuen Gebäudes.

5.6 Ausschluß von Gehwegüberfahrten/Anschluß der Grundstücke

Zur Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs der stark frequentierten Wandsbeker Marktstraße sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über den Schünemannstieg. Der Anschluß der Flurstücke 2629 und 2630 erfolgt über das im bestehenden Bebauungsplan Wandsbek 22 vom 3. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26) auf dem Flurstück 2513 festgesetzte Geh- und Fahrrecht.

...

Die vorhandene Marktfläche zwischen Quarree und Klappstraße wird dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Für die Marktfläche stellt das Einkaufszentrum eine gestalterisch wichtige räumliche Begrenzung dar. Um die Verbindung zwischen der Marktfläche und dem Einkaufszentrum nicht durch Anlieferverkehr zu behindern, und um die Gestaltung der Fassade des Zentrums nicht zu beeinträchtigen, sind im südlichen Teil der Straße Quarree parallel zum Einkaufszentrum Gehwegüberfahrten bis zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt im südlichen Teil des Schöne-mannstiegs und der Klappstraße. Die Begrenzungspunkte befir- den sich an den vorgesehenen Zu- und Abfahrten zu den Tief- garagen.

5.7 Unterirdische Bahnanlagen

Im Bereich der Wandsbeker Marktstraße im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich Zugänge der U-Bahnhaltestelle " **Wandsbek - Markt** ". Die Treppenanlagen und der Fuß- gängertunnel sind nachrichtlich übernommen.

Der Zentral-Omnibus-Bahnhof Wandsbek befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums; damit ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

5.8 Immissionsschutz

Im Interesse einer Reduzierung der Emissionen ist in § 2 Nummer 5 festgesetzt, daß im Sondergebiet die Entlüftungs- anlagen der Gebäude so herzustellen sind, daß schädliche Lärm- und Geruchseinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen sind.

Für die viergeschossige zur Wandsbeker Marktstraße orien- tierte Kerngebietsnutzung ist geprüft worden, ob und in wel- chem Umfang Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Wegen des vorgegebenen Straßenraums als auch wegen der von der Straße wahrzunehmenden Funktionen scheiden Maßnahmen des aktiven Lärm-

schutzes (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) aus. Daher kann den Lärmimmissionen nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. In § 2 Nummer 8 ist bestimmt, daß im Kerngebiet für die zur Wandsbeker Marktstraße gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Durch die Bebauung südlich des Marktes wird sich in bezug auf die von Einwendern befürchteten zusätzlichen Lärmreflexionen keine grundlegende Veränderung gegenüber dem früheren Bestand ergeben. Auch die hier bis 1987 vorhandene Gewerbenutzung wies eine maximal zweigeschossige Bebauung auf. Außerdem sind die Abstände zwischen den Gebäuden der Marktplatzumbauung so groß, daß ein "Verhallen" nicht zu erwarten ist. Die Lärmbelastung durch den Marktplatz ist seit Jahrzehnten Bestandteil der örtlichen Situation.

Zusätzliche Belastungen werden sich aus dem vermehrten Verkehrsaufkommen ergeben (siehe hierzu 5.5). Die o.a. Verkehrsuntersuchung von 1987 hat eine mögliche maximale Zunahme des Verkehrs in Spitzenzeiten um ca. 55% ergeben. Eine ebenfalls 1987 durchgeführte lärmtechnische Berechnung ergab eine maximale Steigerung des Lärmpegels um 2,2 dB(A). Dieser Wert liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Insofern ist der rechnerisch zusätzlich entstehende Verkehrslärm in der gegebenen Situation unerheblich. ...

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten handelt es sich um zentrale innerstädtische Bereiche. Durch die Lage zum Bezirkszentrum mit der Konzentration von Verkaufsflächen ergeben sich zwangsläufig höhere Emissionen als in Wohngebieten am Stadtrand.

5.9 Vergnügungsstätten

Das städtebauliche Ziel, den Bereich um den Wandsbeker Markt als Bezirkszentrum auszubauen und zu erhalten, wird in zunehmendem Maße durch die Errichtung von Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Automaten-Spielhallen, gefährdet. Der in § 2 Nummer 1 festgesetzte Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird notwendig, um einer Verdrängung von Läden u.a. durch hier städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Sex-Shops, Sex-(Video)Kinos, Peep-Shows o. ä. entgegenzuwirken. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf dieser im Nahbereich von Wohnungen liegenden Fläche ein Attraktivitätsverlust eintreten wird, der als nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets zu bewerten ist.

5.10 Leitungsrecht

Das ausgewiesene Leitungsrecht soll die für die Entsorgung des Gebiets notwendigen Flächen für Entwässerungsleitungen sichern. Deshalb ist in § 2 Nummer 9 bestimmt, daß das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 3365 der Gemarkung Wandsbek die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere aufgehoben:

- der Bebauungsplan Wandsbek 22 vom 3. März 1969
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26),
- Bebauungsplan Wandsbek 53 vom 12. Juli 1979
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216),
- Durchführungsplan D 103 vom 5. Juli 1960
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 372).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 27 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 000 m² (davon neu etwa 500 m²) benötigt.

Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau entstehen. Der geplante Umbau der Marktfläche und der Straßenflächen um das Einkaufszentrum sollen vom Betreiber des Einkaufszentrums übernommen werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

