

Begründung

zum Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/00 vom 1. Februar 2000 mit der Ergänzung vom 20. Dezember 2000 (Amtl. Anz. S. 497, 4329) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 2000 und 20. Dezember 2000 (Amtl. Anz. S. 338, 4329) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Nach der Verlagerung der Fahrzeugwerkstätten Falkenried GmbH (FFG) nach Hamburg-Hummelsbüttel soll das FFG-Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücksflächen liegen insgesamt zentral und verkehrsgünstig und werden durch die umgebenden Bebauungen vor Lärmimmissionen abgeschirmt. Städtebauliche Zielsetzung ist es daher, durch qualitativ hochwertiges Wohnen sowie Handels-, Gastronomie- und Freizeitnutzungen auf dem Gelände eine lebendige Nutzungsmischung zu schaffen.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft und der z.T. bestehenden Zusammenhänge werden die an das FFG-Gelände angrenzenden Bereiche, für die bisher der Durchführungsplan D 254 bzw. der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 galt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 weist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Post- und Funkamt“ aus. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist nach der Privatisierung der Deutschen Telekom AG sowie der Deutschen Post AG nicht mehr möglich. Zudem entspricht die durch die überbaubaren Flächen vorgegebene Bebauung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neube-
kanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für einen etwa 50 m breiten
Streifen östlich der Hoheluftchaussee gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als
Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere
Festsetzungen gesichert werden soll. Alle anderen Flächen sind als Wohnbauflächen
dargestellt. Die Hoheluftchaussee und der Lehmweg sind als sonstige Haupt-
verkehrsstraßen hervorgehoben. Außerdem sind östlich der Hoheluftchaussee auf Höhe des
Plangebiets eine Schnellbahnlinie sowie eine Haltestelle dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotop- schutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie
und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) sieht für den etwa 50 m
breiten Streifen östlich der Hoheluftchaussee im Landschaftsprogramm das Milieu
„verdichteter Stadtraum“ und für alle anderen Flächen nördlich des Lehmwegs das Milieu
„Etagenwohnen“ vor. Zwischen Lehmweg und Isebekkanal ist das Milieu „Grünanlage
eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Die Hoheluftchaussee und der Lehmweg sind als
„sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Für das Plangebiet wird nördlich des Lehmwegs die milieuübergreifende Funktion „Entwick-
lungsbereich Naturhaushalt“, zwischen Lehmweg und Isebekkanal die milieuübergreifende
Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet nördlich des Lehmwegs für
einen rund 50 m breiten Streifen entlang der Hoheluftchaussee den Biotopentwicklungsraum
„Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), auf den
anderen nördlich des Lehmwegs gelegenen Flächen den Biotopentwicklungsraum „Städtisch
geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit
mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar. Südlich des Lehmwegs wird der
Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) dargestellt. Die Hoheluftchaussee und der
Lehmweg sind als „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- der Durchführungsplan D 254 vom 29. März 1960 (HmbGVBl. S. 299), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524) und
- der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 vom 12. Oktober 1970 (HmbGVBl. S. 274), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524).

Der Durchführungsplan setzt für das FFG-Gelände (Flurstück 236) und die bestehenden Gemeinbedarfsflächen „bleibende Fläche für besondere Zwecke“ fest. Entlang der Hoheluftchaussee weist der Plan Geschäftsgebiet, Flächen für Läden und untergeordnet auch Wohnnutzung aus. Am Eppendorfer Weg, an der Neumünsterschen Straße und am Falkenried sind sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 weist im Kreuzungsbereich Hoheluftchaussee/Lehmweg Kerngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Post- und Funkamt“ aus.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegen sieben Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Dabei handelt es sich um:

- drei Bereiche auf dem Gebiet der ehemaligen FFG,
- drei ehemalige Tankstellen und
- eine ehemalige chemische Reinigung.

Die im Plangebiet erforderlichen Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt (siehe Ziffer 4.13).

3.2.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, 1217), keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Mai 1999 wurde für das FFG-Gelände (Flurstück 236) sowie für ein weiteres Grundstück an der Hoheluftchaussee (Flurstück 2861) ein zweistufiger, kooperativer, städtebaulicher

und hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. In der ersten Bearbeitungsstufe war ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Der vom Preisgericht ausgewählte Beitrag entspricht in einer modifizierten Fassung den vorgegebenen Zielsetzungen und bildet zusammen mit den hochbaulichen Entwürfen der zweiten Wettbewerbsstufe für den Bereich der Neubebauung die Grundlage des Bebauungsplans.

Im Juni 2000 wurde der Schattenwurf des im Mischgebiet geplanten Hochhauses ermittelt. Zu den durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen auf die Windverhältnisse im Bereich der Freiflächen liegt eine im Juli 2000 vorgelegte gutachterliche Stellungnahme vor.

Im Oktober 2000 wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung zu erwartenden Verkehre durchgeführt. Um die Auswirkungen der Verkehrsbelastungen auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde im Juli 2000 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hoheluft-Ost im Bezirk Hamburg-Nord, wobei die Südost- und die Südwestseite des Plangebiets die Grenze zum Bezirk Eimsbüttel bilden. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Hoheluftchaussee und der Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Hoheluftbrücke liegt das Gebiet verkehrsgünstig und zentral, nur drei Kilometer vom Hamburger Stadtkern entfernt.

Das im Zentrum des Bebauungsplangebiets liegende FFG-Gelände (Flurstück 236) ist weitgehend brachgefallen und wird durch die teilweise erhaltenswerte Substanz wie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, dem Gebäude der sogenannten "Kleinen Verwaltung" und einem Pförtnerhaus geprägt (siehe Plan im Anhang). Die Haupteinschließung des vollständig versiegelten Geländes erfolgt über die Straße Falkenried. Das Verwaltungsgebäude (Falkenried 7) und das Pfortnerhaus prägen hier den markanten Eingangsbereich zum Gelände. Die Gebäude und Hallen des FFG-Geländes repräsentieren die Architekturstile der jeweiligen Epochen von 1889 bis 1930. Durch nachträgliche Um- und Anbauten wurde jedoch die ursprüngliche Einheitlichkeit der Anlage gestört.

Die nicht erhaltenen Hallenbauten zwischen der neuen Planstraße und dem Lehmweg wurden zwischenzeitig abgebrochen.

Entlang der Hoheluftchaussee (Bundesstraße 447) wird das Plangebiet durch die Kerngebietsnutzung des Stadtteilzentrums Hoheluft geprägt. In den Erd- und teilweise auch in den Keller- und Obergeschossen befinden sich (zum Teil großflächige) Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. In den Obergeschossen wird auch gewohnt. Die Gebäudestruktur ist heterogen mit ein- bis achtgeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit. Die sonst vorherrschende Blockrandbebauung wird im südlichen Bereich durchbrochen. Ein- bis zweigeschossige Gebäude und Nebengebäude gruppieren sich um ein Bürohaus der Deutschen Post AG

(Flurstück 3117) und das achtgeschossige Wohnhaus auf dem Eckgrundstück Hoheluftchaussee/Lehmweg (Flurstück 2899). In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude. Eines der gewerblich genutzten Hinterhofgebäude (Flurstück 314) weist fünf Vollgeschosse auf.

Entlang des Eppendorfer Weges herrscht in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzung vor. In den Erdgeschossbereichen sind zum großen Teil Läden untergebracht. Die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude stammen aus der Gründerzeit oder der Wiederaufbauphase der 50er und 60er Jahre. Bei den gründerzeitlichen Gebäuden wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 4,1 ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung erreicht. Einige Grundstücke sind durch Tiefgaragen unterbaut.

Zwischen dem Eppendorfer Weg und der Neumünsterschen Straße befindet sich die St. Markus-Kirche (Flurstücke 1246, 1248, 1332). Der Bereich wird durch älteren Baumbestand geprägt. Eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit Kinderspielplatz und eine ebenfalls zweigeschossige Musikschule (unmittelbar westlich der Kindertagesstätte) ergänzen die kirchliche Einrichtung. Auf dem Kirchengelände befindet sich außerdem ein unterirdischer Bunker, der seit 1990 aus der Zivilschutzbindung entlassen ist und eine Löschwasserversorgungsstelle.

In der Neumünsterschen Straße überwiegt die Wohnnutzung in drei- bis viergeschossiger Nachkriegsbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Im östlichen Bereich der Straße befinden sich Dienstleistungsbetriebe und im Blockinnenbereich (Flurstück 1283) in einem eingeschossigen Gebäude Gewerbebetriebe (ein Laden, ein Gebäudereinigungsunternehmen sowie ein Vertrieb für Krankenhausbedarf) .

Die Straße Falkenried wird in starkem Maße von den Hallenbauten der FFG geprägt. Nördlich und südlich des Geländes befinden sich an dieser Straße Wohnhäuser aus der Gründerzeit und der Wiederaufbauphase, zum Teil mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Zudem befindet sich im südlichen Bereich der Straße Falkenried ein Umspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (Flurstück 2864).

Die Straßenrandbebauung entlang des Lehmwegs stellt sich hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur heterogen dar. Hier befinden sich zwei gründerzeitliche Wohnhäuser und Unterrichtsräume der Jahnschule. Neben der Schule und unmittelbar an der Grenze zum Gelände der Deutschen Post AG sind kleinteilige ein- bis dreigeschossige gewerblich genutzte Gebäude (Möbeleinzelhandel und Büros) und Nebengebäude vorherrschend.

Südöstlich des Lehmwegs verläuft entlang des Isebek-Kanalufers eine Grünverbindung, teilweise als Straßenbegleitgrün. Innerhalb der Grünfläche befindet sich südlich zur Einmündung der Straße Falkenried ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken und ein dazugehöriges Betriebsgebäude der Hamburger Stadtentwässerung. Zudem sind in der Grünfläche Regenwasser-Entlastungsziele zum Isebekkanal sowie Mischwassersiele

vorhanden. Diese Anlagen sind im Plan als vorhandene unterirdische Abwasseranlagen gekennzeichnet.

Die Straßen Eppendorfer Weg und Falkenried gehören zum inneren Veloroutenring. Entlang dieser Straßen besteht ein erhöhtes Radverkehrsaufkommen. Es muss mit einer Zunahme des Radverkehrs gerechnet werden.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich vier Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

- Die Netzstation 1959 liegt innerhalb des Gebäudes Neumünstersche Straße 8 (Flurstück 1279).
- Die Netzstation 105 befindet sich im allgemeinen Wohngebiet im nordöstlichen Bereich des Neubaugebiets (unmittelbar südlich an das Gebäude Falkenried 47 angrenzend, Flurstück 236).
- Die Netzstation 6178 liegt im Kerngebiet unmittelbar neben der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets (Flurstück 2544).
- Die Netzstation 1959 hat ihren Standort im südwestlichen Bereich des Kerngebiets (Flurstück 2899, im achtgeschossigen Wohngebäude Lehmweg 2).

Im Bebauungsplangebiet sind zudem auf privatem Grund im wesentlichen entlang des Lehmwegs, der Hoheluftchaussee und der Neumünsterschen Straße Fernwärmeleitungen verlegt. Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen (im Uhrzeigersinn, beginnend im Süden): 2899, 3117, 236 (FFG-Gelände), 2861, 232, 314, 233, 2544, 3326, 1276, 1278, 1272, 1269, 235, 1275, 1279, 1260, 1283, 1284, 1285, 1301, 1302, 1135 und 3481 (beide Schule), 499 und 498.

4. Planinhalt und Abwägung

Die Planung dient der Schaffung einer gemischten Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnen, Arbeitsplätzen, Gastronomie sowie Handels- und Freizeitnutzungen. Damit werden die Strukturen der benachbarten Quartiere aufgenommen und ergänzt. Durch die gewählte Form der Bebauung des Plangebiets kommt es zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV. Die Planung entspricht damit einer umweltschonenden Stadtentwicklung entlang leistungsfähiger Infrastrukturtrassen.

Durch die geplante Bebauung mit vielfältigen Durchquerungsmöglichkeiten des gesamten Blocks werden kurze Wegebeziehungen ermöglicht.

Der Entwurfsgedanke des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen städtebaulichen und hochbaulichen Baukonzepts sieht unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudehöhen vor. Den Baufeldern unterschiedlicher Bebauungsdichten werden Freiräume mit unterschiedlichem Charakter zugeordnet.

Die Geschichte des Standorts bleibt durch den Erhalt der zentralen Halle E, die durch die neue Planstraße eingefasst wird, und dem traditionellen Haupteingang zur Straße Falkenried mit den flankierenden Gebäuden ablesbar.

Innerhalb des Quartiers sollen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen geschaffen werden. Vorgesehen sind verdichtete Einfamilienhäuser, Kleinwohnungen in einem Hochhaus und Loftwohnungen in zu erhaltenden Gebäuden. Mit Loft-Wohnungen sind großflächige Einheiten gemeint, die durch den Nutzer individuell gestaltet und in Kombination mit dem Arbeitsplatz ausgebaut werden können. Damit soll der gestiegenen Nachfrage nach einer kleinräumigen Funktionsmischung von Wohn- und Arbeitsraum entsprochen werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind aufgrund der günstigen Erschließungsmöglichkeit über den Lehmweg gemischte Nutzungsstrukturen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende öffentliche Bügelstraße, die beidseitig an die Straße Falkenried anbindet. Aufgrund der baulichen Dichte werden private Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen untergebracht.

Die private Grünanlage soll allen Bewohnern des Neubaugebiets zur Verfügung stehen. Südlich der Halle E ist eine alleeartig bepflanzte Platzfläche (siehe Ziffer 4.8) geplant, die zugleich Bestandteil einer öffentlichen Fußwegeverbindung von der Straße Falkenried zur Hoheluftchaussee ist.

Eine Wegeverbindung vorbei am Hochhaus über die Dachfläche eines Garagengeschosses verbindet die Platzfläche mit dem Lehmweg. Durch die Anlage von Freitreppen soll die Freiraumstruktur des Quartiers akzentuiert werden.

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wird, entsprechend dem Beschluss der Senatskommission vom 22. Mai 1997, der für das Gebiet eine Wohnnutzung zwischen 70 und 90 Prozent vorsieht, der nördliche Teil des Geländes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Bereiche werden als Kerngebiet und der südöstliche in den Nutzungen gemischte Bereich (Wohngebäude, Läden, Gewerbe) als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die außerhalb der ehemaligen Werksflächen der FFG liegenden Flächen übernimmt der Bebauungsplan bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen im Wesentlichen bestandsorientiert und sichert die vorhandene Nutzungsmischung planungsrechtlich ab. Nur im Einmündungsbereich des Lehmwegs in die Hoheluftchaussee wird das städtebauliche Konzept der quer zur Hoheluftchaussee stehenden Gebäuderiegel nicht übernommen. Hier ist zukünftig eine straßenbegleitende Blockrandbebauung vorgesehen. Entlang der Hoheluftchaussee erfolgt daher die Festsetzung eines Kerngebiets, im südlichen Bereich der Straße Falkenried die Festsetzung eines Mischgebiets und für die übrigen Bestandsbereiche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist den nördlichen Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet aus. Mit der Schaffung von Wohnungen auf den ehemaligen Werksflächen der FFG wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung ergänzt und die vorwiegende Wohnfunktion des Stadtteils insgesamt gestärkt. Die Ausweisung dient auch der Befriedigung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in innerstädtischer Lage und der Entwicklung besonderer Wohnformen, wie z.B. Loft-Wohnungen, die gut in die zu erhaltenden Gebäude integriert werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Geschossigkeit entspricht für die Neubebauung dem im Wettbewerbsverfahren prämierten städtebaulichen Konzept. Die städtebauliche Eigenart der Neuplanung und die gewünschte Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts (siehe Ziffer 5) und zugleich trotz der möglichen hohen Bebauungsdichte die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Daraus ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen ermöglicht werden sollen.

Für die Neubebauung erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die städtebauliche Struktur wird hier durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen und Baulinien hinreichend geregelt.

Der auf den ehemaligen Werksflächen der FFG liegende Bereich des allgemeinen Wohngebiets lässt sich zur besseren Übersicht in vier Teilbereiche gliedern:

- der Teilbereich nordöstlich der privaten Grünfläche (viergeschossiger, verwinkelter Baukörper),
- der mit „(A)“ bezeichnete Bereich südöstlich und südwestlich der privaten Grünfläche (viergeschossige Bebauung),
- der Teilbereich der bestehenden Halle E (im Zentrum des Plangebiets) und
- der Teilbereich des bestehenden Gebäudes D (parallel zur Straße Falkenried).

Teilbereich nordöstlich der privaten Grünfläche

Nordöstlich der privaten Grünfläche ist eine viergeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die festgesetzte Geschossigkeit und die durch die Baukörperausweisung festgesetzte Gebäudeform orientieren sich am Bestand der angrenzenden Bebauung. Die Blockrandbebauung entlang der Straße Falkenried wird fortgesetzt und die bestehende Grenzbebauung im Blockinnenbereich aufgenommen. Im Bereich der Blockrandbebauung wird die Neuplanung vom Bestand abgerückt, um den Übergang zum Falkenriedgelände durch eine Zäsur gestalterisch abzusetzen und zu betonen. Entlang der Grenzbebauung im

Blockinnenbereich wird entsprechend der nördlich angrenzenden und im Bestand vorhandenen Gebäude eine eingeschossige Bebauung ermöglicht.

Die verwinkelte Form des Gebäudes und die festgesetzten maximalen Gebäudetiefen von 15 m, 16 m und 20 m ermöglichen eine gute Belichtung der Räume, eine zweckmäßige Grundrissgestaltung und tragen zu einer Strukturierung von Freiräumen, sowohl der Grünfläche als auch der nicht überbaubaren Flächen, bei.

Mit „(A)“ bezeichnete Flächen südöstlich und südwestlich der privaten Grünfläche

Südöstlich und südwestlich der privaten Grünfläche sind viergeschossige Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise geplant. Damit soll in zentraler Lage die Schaffung von individuellem, gartenbezogenem Wohnraum in verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Um auch bei Nutzung des Erdgeschosses für Stellplätze und Nebenräume eine den heutigen Anforderungen angemessene Wohnfläche innerhalb eines Wohnhauses realisieren zu können, werden vier Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Lage der beiden südöstlich der privaten Grünfläche liegenden Wohnhauszeilen dient dem Zweck, eine räumlich geschlossene private Grünfläche zu schaffen und im Zusammenhang mit der zu erhaltenen Halle E die Planstraße räumlich zu fassen. Die beiden parallel ausgerichteten Wohnhauszeilen sollen auf ein gemeinsames Sockelgeschoss aufgesetzt werden (siehe Schnitt E-E), das als Garagengeschoss zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen soll, aber auch Nebenräume und die Eingangsbereiche der zur Planstraße liegenden Hauszeile aufnehmen kann. Um bei dieser Anordnung der Wohnhauszeilen eine ausreichende Belichtung der jeweils zueinander gerichteten Gebäudeseiten zu gewährleisten, wurde die Bautiefe auf 11 m begrenzt.

Zwischen den Hauszeilen soll die Dachfläche des Sockelgeschosses als private Freifläche dienen. Die Einfahrt zu den im Sockelgeschoss vorgesehenen Stellplätzen soll von Osten über die Planstraße erfolgen. Über den Einfahrtsbereich sieht das städtebauliche Konzept eine Treppenanlage vor, die zur höher gelegenen privaten Grünfläche führt und über die von der Planstraße aus der Erschließungsweg für die zur Grünfläche gelegenen Hauszeile erreicht werden kann.

Die Ausrichtung der in dem Teilbereich südwestlich der privaten Grünfläche geplanten Hauszeilen ergibt sich aus der gewünschten Integration bestehender Hallenfassaden in die Baukörper sowie der Schaffung einer Hoffläche, die den Eindruck einer historischen Industriestraße widerspiegeln soll.

Um in dem direkt an das Kerngebiet angrenzenden Baufeld die bestehende baulich-räumliche Struktur planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für dieses Baufeld entlang der Grenze zum Kerngebiet und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Obwohl die Breite der bestehenden Halle nur etwa 23,5 m beträgt, ermöglicht der Bebauungsplan eine Bautiefe von 25 m, um die im hochbaulichen Konzept über die gesamte Gebäudebreite vorgesehene Auskragung oberhalb der bestehenden Hallenfassade

zu ermöglichen (siehe Schnitt F-F). Die Grenzbebauung zum Kerngebiet ist als Brandwand auszugestalten.

Das hochbauliche Konzept sieht zur Brandwand hin die Anordnung von einer gemeinsamen, mindestens 10 m tiefen eingeschossigen Fläche vor, die sowohl für Garagen als auch für Nebenräume genutzt werden soll. (siehe Schnitt F-F). Die Festsetzung der Baulinie ist erforderlich, um eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze realisieren zu können. Wohnräume können erst ab dem zweiten Geschoss errichtet werden, so dass deren ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann. In diesem Bereich des Baufeldes setzt der Bebauungsplan eine viergeschossige Bebauung fest. Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sollen als Terrassen bzw. Gärten genutzt werden.

Für die südwestlich der privaten Grünfläche liegenden Wohnhauszeilen wird einheitlich eine Gebäudetiefe von 15 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung des hochbaulichen Konzepts, sichert zugleich die privaten Freiflächen vor Überbauung und fördert einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zugleich wird die Errichtung von Wohnhäusern mit unterschiedlichen Gebäudetiefen und Geschossigkeiten nebeneinander und somit die Schaffung von abwechslungsreichen Erscheinungsbildern ermöglicht. Anders als bei den anderen Wohnhauszeilen soll der ruhende Verkehr nicht im Erdgeschoss, sondern in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht werden. Auf der Fläche zwischen den beiden Hauszeilen soll auf dem Dach der Tiefgarage u.a. auch ein begrünter Kinderspielplatz angelegt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker und Loggien bis zu 1,5 m und durch Balkone bis zu 3 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung eröffnet zusammen mit der Festsetzung einer Gebäudetiefe von 15 m Spielräume für die hochbauliche Gestaltung der Gebäude. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baukonzepte sehen in diesen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets durch die genannten Bauteile eine Gliederung der Fassaden und, bei partiell möglichem Erhalt bestehender Hallenfassaden, die Verdeutlichung des unmittelbaren Nebeneinanders alter und neuer Fassadenbereiche vor. Treppenhausvorbauten, Erker und Loggien wirken massiver und treten städtebaulich stärker in Erscheinung als Balkone. Daher dürfen diese Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur bis zu 1,5 m überschreiten. Für Balkone ist im Hinblick auf deren Nutzbarkeit eine Überschreitung der Baugrenzen bis 3 m zulässig.

Teilbereich der bestehenden Halle E

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der im Zentrum des Plangebiets befindlichen denkmalwerten Halle E in Kontrast zur südöstlich liegenden Hochhausbebauung vor. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die festgesetzte Traufhöhe von 8 m über Straßenfläche und Firsthöhe von 10 m über Straßenfläche entsprechen in diesem Bereich dem erhaltenswerten Baubestand und begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten auf die äußere Kubatur unabhängig vom inneren Ausbau.

Teilbereich des bestehenden Gebäudes D

Der Bebauungsplan ermöglicht für die zwischen den Zufahrten zur Planstraße liegende straßenbegleitende Bebauung weitgehend eine fünfgeschossige Bebauung und damit eine Aufstockung des zweigeschossigen Gebäudes D um drei Geschosse.

Die fünfgeschossige Ausweisung orientiert sich an der nördlich und südlich der Planstraße vorhandenen bzw. geplanten Bebauung und der Ausbildung einer Raumkante entlang der Straße Falkenried. Dort, wo keine Aufstockung vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan dem Bestand entsprechend eine ein- bzw. dreigeschossige Bebauung fest. Die aus der überbaubaren Fläche resultierende Gebäudetiefe von 18,5 m orientiert sich an dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Falkenriedwerkstätten (Falkenried 7), ermöglicht die Unterbringung von Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss und dient somit der Förderung einer Funktionsmischung. Sie sichert zudem den vorhandenen Bestand planungsrechtlich ab.

Durch die partielle Aufstockung des Gebäudes D parallel zur Straße Falkenried wird sich der Schattenwurf gegenüber der heutigen Situation für die gegenüberliegenden Falkenried-Terrassen (außerhalb des Plangebiets) nur unwesentlich verändern. Städtebauliche Missstände entstehen dadurch nicht. Durch die geplante Aufstockung werden die nach HBauO erforderlichen Abstandsflächen zudem eingehalten.

Das erhaltenswerte Pförtnerhaus wird entsprechend dem Bestand als eingeschossiges Gebäude ausgewiesen. Das Gebäude weist zur Planstraße und zum Gebäude D hin jeweils ausgeprägte Dachflächen auf, die durch die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Bebauungstiefe von 11 m ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Als Nutzung des Gebäudes sind Wohnfolgeeinrichtungen wie Läden oder eine Schank- und Speisewirtschaft denkbar.

Für die neue Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Werksflächen der FFG wird das Maß der baulichen Nutzung neben der Geschossigkeit durch die festgesetzte Grundfläche und zusätzlich durch eine Geschossfläche begrenzt. Im Bereich der Halle E wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet, da die eingeschossige Halle im Bestand erhalten werden soll. Stattdessen werden eine bestandsentsprechende Traufhöhe von 8 m über Straßenfläche und eine Firsthöhe von 10 m über Straßenfläche festgesetzt. Auch bei Einbau von Zwischenebenen innerhalb der Halle bleibt eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte gewahrt.

Damit soll eine der Lage des Plangebiets angemessene Nutzungsdichte ermöglicht werden, zugleich aber sollen städtebaulichen Missstände, insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs, vermieden werden.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist für das Neubaugebiet eine Geschossfläche von etwa 65.000 m² zuzüglich der innerhalb der Halle E durch Einbau von Zwischenebenen möglichen Geschossfläche aus fachlicher Sicht als angemessen und verträglich eingestuft worden. Dieses Maß der baulichen Nutzung kann innerhalb des Neubaugebiets aufgrund der für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Geschossfläche umgesetzt werden. Es wird

eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Ohne Begrenzung der Geschossfläche könnten aufgrund der zulässigen Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen höhere bauliche Dichten erzielt werden. Die bauliche Dichte orientiert sich an der näheren Umgebung und ist in dieser zentralen Lage im Verhältnis zur Innenstadt auf Grund der guten Anbindung an das individuelle und öffentliche Verkehrsnetz angemessen.

Innerhalb der Neubebauung, deren Konzeption aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist, setzt der Bebauungsplan folgende Maße der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet fest:

In dem Bereich nordöstlich der privaten Grünfläche wird die Grundfläche mit 3.800 m² und die Geschossfläche mit 9.000 m² festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen entsprechen (bezogen auf die Gesamtfläche) einer Grundflächenzahl von etwa 0,95 und einer Geschossflächenzahl von gut 2,2. Die Grundfläche ist in diesem Bereich des Neubaugebiets im Verhältnis zur Grundstücksfläche so gefasst, dass die Errichtung einer Tiefgarage, die sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden kann und bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet wird, ermöglicht wird.

In dem mit „(A)“ bezeichneten, südöstlich und südwestlich der privaten Grünfläche liegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird die Grundfläche mit 8.800 m² und die Geschossfläche mit 9.600 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,1. Auch in diesem Teilbereich ermöglicht die festgesetzte Grundfläche die Errichtung der vorgesehenen Garagen und die Schaffung urban geprägter Freiräume im Kontrast zu den unversiegelten Flächen der benachbarten privaten Grünfläche.

Im Bereich der Halle E wird die Grundfläche mit 4.100 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,95.

Im Teilbereich des bestehenden Gebäudes D wird eine Grundfläche von 4.600 m² und eine Geschossfläche von 7.000 m² festgesetzt. Die festgesetzten Maße entsprechen einer Grundflächenzahl von etwa 0,95 und einer Geschossflächenzahl von etwa 1,45.

In den Teilbereichen der bestehenden Halle E und des Gebäudes D werden durch die jeweils festgesetzte Grundfläche der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert und Spielräume für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen.

Durch die Festsetzungen werden zum Teil die für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenzen von 0,4 für die Grundflächenzahl und von 1,2 für die Geschossflächenzahl überschritten (vgl. § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung [BauNVO] in der Fassung vom 23. Januar 1990 [BGBl. I S. 133], zuletzt geändert am 22. April 1993 [BGBl. I S. 466, 479]). Die Geschossfläche von 7.000 m² für das Gebäude D ist durch den Bestand sowie die hier gewünschte Aufstockung definiert. Die Überschreitung der genannten Obergrenzen ist städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches Ergebnis des Wettbewerbs ist, zu ermöglichen,

- historische Fabrikhallen und -gebäude vollständig oder in Teilen zu erhalten und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen (durch Erhöhung der Nutzungsdichte auf bereits versiegelten Flächen in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV).

Diese Überschreitung der Obergrenzen ist durch die bevorzugte Situation am Standort und durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen im Neubaugebiet gerechtfertigt, insbesondere durch:

- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die leistungsfähigen Anbindungen an den Straßenverkehr und den ÖPNV,
- verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Gebiets,
- Zugänglichkeit und Durchquerungsmöglichkeit des Geländes.

Der Ausgleich erfolgt durch unterschiedliche, sich ergänzende Maßnahmen:

- eine größere private Grünfläche auf der Schnittstelle zwischen Neubebauung und bestehender Wohnbebauung, deren freier Zugang zugunsten der Bewohner des Gebiets durch Festsetzung eines Gehrechts gesichert ist (siehe Ziffer 4.7),
- Entsiegelung von Flächen (z.B. im Bereich der privaten Grünfläche),
- die festgesetzte Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen (siehe Ziffer 4.8),
- die Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans je vier ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist (siehe Ziffer 4.8),
- die festgesetzte Anpflanzung einer Baumallee im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets (siehe Ziffer 4.8),
- die festgesetzte Dachbegrünung für den größten Teil der ein- und zweigeschossigen Gebäude (siehe Ziffer 4.8),
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der Parkanlage entlang des Isebekkanals.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 5). Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Neubaugebiets das Maß der baulichen Nutzung genau festzuschreiben.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 6). Diese können, anders als Staffel- oder Dachgeschosse, keine Aufenthaltsräume enthalten und tragen daher nicht zu einer Intensivierung der Nutzungsdichte bei.

Wohngebiete an der Neumünsterschen Straße und am Eppendorfer Weg

Die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung entlang der Neumünsterschen Straße und des Eppendorfer Weges werden ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und dient dem Ziel, die Funktion des Stadtteils als Wohnquartier zu stärken.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an der vorhandenen Blockrandbebauung. Die mögliche Bautiefe beträgt für die Bebauung 13 m. Nur am Eppendorfer Weg westlich des Kirchengeländes wird die Bautiefe entsprechend dem Bestand mit 16 m festgesetzt. Damit werden private Freiflächen vor Bebauung gesichert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden durch Beschränkung der Gebäudetiefen gewährleistet. Es werden auch die Erfordernisse einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung berücksichtigt.

Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung sind mit Ausnahme der Südseite der Neumünsterschen Straße vier- bzw. fünf Vollgeschosse zulässig. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene Bebauungsstruktur südlich entlang des Eppendorfer Weges und nördlich der Neumünsterschen Straße planungsrechtlich abgesichert. Auf der Südseite der Neumünsterschen Straße ist – dem Bestand entsprechend - lediglich eine dreigeschossige Bebauung zulässig, um angesichts des geringen Straßenquerschnitts die Verschattung der Bebauung auf der Nordseite der Straße zu minimieren.

Die auf der Südseite der Neumünsterschen Straße (im Bereich der Straßenabknickung) festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen die Umsetzung einer durchgehenden Blockrandbebauung. Damit wird eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraums und eine effektivere Abschirmung vor Verkehrslärm vom Eppendorfer Weg für die dahinterliegende Wohnnutzung ermöglicht.

Im Baublock nordöstlich der Neumünsterschen Straße wird der Blockinnenbereich teilweise als überbaubare Fläche für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen (Flurstück 1283). Die Gebäudehöhe wird dem Bestand entsprechend auf 6 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Neumünstersche Straße) begrenzt. Durch diese Festsetzungen werden die Betriebsgebäude der in diesem Blockbereich ansässigen Gewerbebetriebe in ihren vorhandenen Baugrenzen gesichert. Die Gewerbebetriebe sind nicht störend, daher im allgemeinen Wohngebiet zulässig und damit planungsrechtlich weiterhin abgesichert. Die Begrenzungen der Gebäudehöhe und der nicht überbaubaren Flächen dienen dem Schutz der wohnbezogenen Freiräume und der Sicherung einer gebietsverträglichen Grenzbebauung zum benachbarten Neubaugebiet. Daher wird ein bestehender Gebäudeteil im nördlichen Grundstücksbereich planungsrechtlich nicht gesichert. Auch im südlichen Bereich des Flurstücks 1283 wird hinter der Blockrandbebauung zum Schutz der festgesetzten benachbarten privaten Grünfläche und des Privatgartens des Grundstücks Neumünstersche Straße 12 (Flurstück 1260) ein 6 m tiefer Bereich nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Baugrenze sichert hier die Einhaltung einer Abstandsfläche, wie

sie bauordnungsrechtlich bei offener Bauweise erforderlich wäre. Die im Bestand vorhandenen Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Bebauung entlang der Neumünsterschen Straße und des Eppendorfer Weges wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand entsprochen. Zugleich ist im Blockrand aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung erforderlich.

In diesem Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Das festgesetzte Maß orientiert sich entlang der Neumünsterschen Straße und des Eppendorfer Wegs an der bestehenden Bebauungsdichte. Die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Grundflächen- und für die Geschossflächenzahl werden überschritten, um der erhaltenswerten historisch gewachsenen Bau- und Grundstücksstruktur Rechnung zu tragen. Die Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher. Die planerische Zielsetzung, den Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist ohne die Überschreitung der genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich.

4.2 Mischgebiet

Der Bebauungsplan sieht im südöstlichen Bereich des Plangebiets entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Nutzung als Mischgebiet vor.

Die Ausweisung berücksichtigt bestehende Strukturen und soll auch künftig die Ansiedlung einer im Vergleich zu Wohngebietsausweisungen größeren Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglichen und damit den Charakter des Stadtteils als lebendiges, funktionsgemischtes Quartier stärken. Über den Lehmweg ist eine konfliktarme Anbindung der im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen möglich.

Zur Sicherung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts (siehe Ziffer 5) und aufgrund der hohen Dichte der Bebauung ist auch hier eine detaillierte Baukörperausweisung erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die Baukörperausweisungen können sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 HBauO ergeben. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörper sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der HBauO zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsflächenbemessungen der HBauO.

Für die Bebauung erfolgt keine Festsetzung der Bauweise.

Das Mischgebiet lässt sich zur besseren Übersicht in fünf Teilbereiche gliedern:

- der Teilbereich um das vierzehngeschossige Hochhaus im Zentrum des Mischgebiets,

- der Teilbereich südwestlich des Hochhauses (dreigeschossiger Gebäuderiegel),
- der Teilbereich nordöstlich des festgesetzten Gehrechts,
- der Teilbereich des viergeschossigen, trapezförmigen Gebäudes am Lehmweg und
- der Teilbereich um das ehemalige Verwaltungsgebäude der Falkenriedwerkstätten (Falkenried 7).

Teilbereich um das vierzehngeschossige Hochhaus im Zentrum des Mischgebiets

Im Zentrum des Mischgebiets ist als dominierendes städtebauliches Element ein Hochhaus geplant. Für das Hochhaus werden vierzehn Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Durch die Festsetzung des Hochhauses soll eine Intensivierung der Nutzungsdichte im südlichen Teil des Neubaugebiets ermöglicht werden, da hier in Form von Garagen und Tiefgaragen, die konfliktfrei über den Lehmweg erschlossen werden können, auch größere Stellplatzflächen eingerichtet werden können. Städtebaulich soll die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit die Zielsetzung verfolgen, die in der Spannung zwischen der niedrigeren Bebauung nördlich (Halle E) und dem städtebaulichen Akzent des Hochhauses liegt. Die Hochhausfestsetzung fördert die gewünschte Signalwirkung und bietet einen Rahmen für die Schaffung von Wohn- und Büroflächen. Die aus dem schon genannten Wettbewerbsverfahren resultierenden städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen sind nur durch die detaillierten bzw. zwingenden Festsetzungen umsetzbar.

Für das vierzehngeschossige Gebäude wird die Gebäudehöhe auf 47 m über Straßenfläche als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem Maß der in Nachbarschaft des Plangebiets befindlichen Grindelhochhäuser. Auf der südöstlichen Seite des Hochhauses ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, um Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss des Hochhauses, die einen häufig größeren Flächenbedarf auf einer Ebene haben, zu ermöglichen und ein lebendiges, funktionsgemischtes Quartier zu fördern.

Die Planung des Hochhauses wurde durch die Ermittlung des Schattenwurfs zu verschiedenen Jahres- und Tageszeiten sowie eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den Windverhältnissen auf den umgebenden Freiflächen begleitet. Die Verschattung betrifft in erster Linie das Neubaugebiet selbst, städtebauliche Missstände entstehen dadurch nicht. Die außerhalb liegenden Flächen sind durch den Schattenwurf nur geringfügig betroffen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse erfolgt nicht.

Mögliche Auswirkungen des Hochhauses auf die Windstärke in der direkten Umgebung wurden gutachterlich bewertet. Die Anordnung der Allee mindert eine mögliche negative Beeinflussung der Freiräume durch beschleunigte Winde. Die Aufenthaltsqualität kann lediglich im Durchgangsbereich zwischen dem geplanten vierzehngeschossigen Hochhaus und dem siebengeschossigen Gebäude an der Planstraße beeinträchtigt sein.

Teilbereich südwestlich des Hochhauses (dreigeschossiger Gebäuderiegel)

Der südwestlich an das Hochhaus angrenzende dreigeschossige Gebäuderiegel bewirkt zusammen mit der Halle E eine räumliche Fassung der Planstraße und trägt zu einer zusätzlichen Betonung des Hochhauses bei. Die Dreigeschossigkeit entspricht in ihrer Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Halle E, die bestandsgemäß ausgewiesen wird. Der Effekt wird dadurch verstärkt, dass dieser Gebäuderiegel innerhalb des westlich angrenzenden Kerngebiets vier Geschosse aufweist und in seiner Höhenentwicklung zum Hochhaus auf drei Geschosse abfällt. Die überbaubare Fläche ermöglicht eine Bautiefe von 14 m. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept und ermöglicht die Umsetzung von zweckmäßigen und flexiblen Grundrissen für eine Wohn- und Büronutzung. Südlich des Gebäuderiegels ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, um auch hier bauliche Spielräume für die Unterbringung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetrieben zu erhalten. Diese Nutzungen sind städtebaulich im Erdgeschoss erwünscht, um ein lebendiges, funktionsgemischtes Quartier zu fördern.

Teilbereich nordöstlich des festgesetzten Gehrechts

Nordöstlich des vierzehngeschossigen Hochhauses setzt der Bebauungsplan einen fünfgeschossigen Gebäudekörper fest. Ausrichtung und Geschossigkeit des geplanten Gebäudekörpers orientieren sich an der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Falkenried. Westlich angrenzend ist ein zwingend siebengeschossiges Gebäude geplant, das eine Vermittlungsfunktion zwischen dem vierzehngeschossigen Hochhaus und dem fünfgeschossigen Gebäude übernimmt. Das siebengeschossige Gebäude bildet zusammen mit dem Hochhaus eine Torsituation zu einer dahinterliegenden Platzfläche auf dem Dach eines eingeschossigen Gebäudekörpers, der mit einer Gebäudehöhe von zwingend 0,9 m festgesetzt ist. Um diese Torsituation planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan sieben Geschosse zwingend fest. Die Gebäudetiefe des siebengeschossigen Baukörpers ist zur Ermöglichung zweckmäßiger, wirtschaftlicher und flexibler Grundrisse mit 14 m festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossigkeit für das westliche Gebäude wurde nach der öffentlichen Auslegung von acht auf sieben Geschosse reduziert, um unter Berücksichtigung üblicher Geschosshöhen eine Einstufung des Gebäudes als Hochhaus (und den damit verbundenen hohen sicherheitstechnischen Anforderungen) zu vermeiden. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, das achte Geschoss nicht als Vollgeschoss, sondern als Staffelgeschoss herzustellen und eine Einstufung des Baukörpers gemäß § 2 Absatz 2 HBauO als Gebäude mittlerer Höhe zu erreichen. Das städtebauliche Ziel wird damit erreicht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt.

Die platzartige Öffnung auf dem Dach eines Baukörpers südlich des fünfgeschossigen Gebäudes dient zur Vermittlung des Höhensprungs zwischen Lehmweg und Planstraße (etwa 1,5 m) und ermöglicht eine Akzentuierung des öffentlich erlebbaren Raums. Für den als Platzfläche dienenden Baukörper wird eine Gebäudehöhe von zwingend 0,9 m bezogen auf das Niveau der Planstraße festgesetzt (siehe Ziffer 4.6). Durch diese Festsetzungen wird die beabsichtigte Ausbildung eines gegenüber der Planstraße erhöht liegenden Platzes auf der Dachfläche eines Gebäudeteils planungsrechtlich festgeschrieben. Geringfügige

Abweichungen können, sofern sie das Planungsziel nicht gefährden, zugelassen werden, wenn sich in der Objektplanung herausstellt, dass dadurch eine zweckdienlichere hochbauliche Lösung erzielt werden kann. Der Zugang zur Dachfläche erfolgt über großzügig gestaltete Freitreppen von der Planstraße und dem Lehmweg (siehe Schnitt G-G). Die Wegeverbindung über die Freitreppen und die Dachfläche wird über ein Wegerecht gesichert (siehe Ziffer 4.6). Durch den Zuschnitt der Gebäudekörper, die sich um die Platzfläche gruppieren, werden die Zugänge zur Dachfläche jeweils trichterförmig ausgebildet und dadurch städtebaulich betont.

Für den Baukörper nordöstlich des vierzehngeschossigen Hochhauses wurde nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe von 0,9 m ersetzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Zum Isebekkanal und der Parkanlage ist eine straßenbegleitende Bebauung am Lehmweg vorgesehen. Nordöstlich des Gehrechts setzt der Bebauungsplan eine fünfgeschossige Bebauung mit einer Bebauungstiefe von 14 m und eine Traufhöhe von 19,3 m bezogen auf die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche des Lehmwegs fest. Diese Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die nördlich bestehende Bebauung Falkenried 1 und Lehmweg 18, die der für die nähere Umgebung des Bebauungsplangebiets typischen höheren Bebauung entsprechen.

Für die Bebauung Falkenried 1 und Lehmweg 18 wird ebenfalls eine Traufhöhe von 19,3 m festgesetzt, um eine Rekonstruktion des fünften Geschosses, wie es vor der Kriegsbeschädigung bestanden hat, zu ermöglichen und so einer homogenen städtebaulichen Entwicklung entlang des Lehmwegs zu entsprechen. Die Baugrenzen ermöglichen eine Bautiefe von 14 m und eröffnen bei Neubebauung ausreichend Spielräume bei der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude.

Teilbereich des viergeschossigen, trapezförmigen Gebäudes am Lehmweg

Südwestlich des Gehrechts setzt der Bebauungsplan eine viergeschossige Bebauung fest. Die Geschossigkeit ist hier als Vermittlung zum prägnanten dreigeschossigen Hauptgebäude der Schule herabgestuft. Der Bebauungsplan setzt auf der Grenze zwischen Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf eine Baulinie fest, um trotz der auf dem Schulgelände mit Grenzabstand errichteten Bebauung eine Grenzbebauung mit Brandwand und zu einem späteren Zeitpunkt (nach Erweiterung der Schule) eine geschlossene Bebauung entlang des Lehmwegs zu ermöglichen. Die Belichtung und sonstige nachbarschützende Belange der Gebäude auf dem Schulgelände werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Nordwestlich des viergeschossigen Gebäudes verbleibt eine nicht überbaubare Fläche. Der Zuschnitt dieser privaten Freifläche ermöglicht eine ausreichende Belichtung der Gebäude und trägt korrespondierend mit der öffentlich erlebbaren Platzfläche auf dem Garagendach zur Akzentuierung der Raumwirkung bei. Die private Freifläche kann durch eine Tiefgarage unterbaut und begrünt werden (siehe auch Ziffer 4.8).

Teilbereich um das ehemalige Verwaltungsgebäude der Falkenriedwerkstätten (Falkenried 7)

Das Verwaltungsgebäude (Falkenried 7) soll erhalten werden. Daher entsprechen die Festsetzungen der Geschossigkeit (fünf Vollgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksfläche dem erhaltenswerten Bestand.

Der Bebauungsplan sieht auf dem überwiegenden Teil des direkt südwestlich an das Umspannwerk angrenzenden Grundstücks (Flurstücksnummer 1175) und im rückwärtigen Bereich des Verwaltungsgebäudes keine bauliche Nutzung vor.

Entlang der Straße Falkenried und für das Flurstück 1302 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsdichte. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird durch die resultierende Geschossflächenzahl überschritten. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die historisch gewachsene Bau- und Grundstücksstruktur zu erhalten und stellt die wirtschaftliche Nutzung der zum Teil kleinen Grundstücke auch in Zukunft sicher. Die planerische Zielsetzung, den Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist ohne die Überschreitung der genannten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Gute Verkehrsanbindungen sind gegeben. Durch die vorhandenen notwendigen Freiflächen in unmittelbarer Nähe sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

In den übrigen Bereichen des Mischgebiets wird das Maß der baulichen Nutzung neben der Geschossigkeit durch eine Grundfläche und eine Geschossfläche begrenzt. Durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächen wird das Maß der baulichen Nutzung genau festgeschrieben, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, das hier den baulichen Schwerpunkt der Neubaumaßnahme in Form eines Hochhauses mit flankierenden Gebäuden vorsieht. Durch die differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die jeweiligen Teilbereiche wird im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen eine dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechende Verteilung der Baumassen sichergestellt.

Die Grundfläche ist, wie auch in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets, großzügig gefasst, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den vorgesehenen Garagengeschossen und den geplanten Tiefgaragen, die sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden können und bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet werden müssen, zu ermöglichen.

Für die jeweiligen Bereiche des Mischgebiets im Neubaugebiet setzt der Bebauungsplan folgende Maße der baulichen Nutzung fest:

- Im Teilbereich um das vierzehngeschossige Hochhaus wird die Grundfläche mit 1.100 m² und die Geschossfläche mit 5.600 m² festgesetzt. Die festgesetzten Maße

der baulichen Nutzung entsprechen einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von etwa 5,0.

- Im Teilbereich südwestlich des Hochhauses setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von 3.200 m² und eine Geschossfläche von 5.400 m² fest. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,7.
- Im Bereich östlich des Hochhauses (fünf- bis siebengeschossiger Gebäudekomplex mit Garagengeschoss) ist die zulässige Grundfläche mit 4.000 m² und die zulässige Geschossfläche mit 11.600 m² festgesetzt. Die festgesetzten Maße entsprechen einer Grundflächenzahl von etwa 0,95 und einer Geschossflächenzahl von etwa 2,75.
- Für den Bereich um das geplante trapezförmige, viergeschossige Gebäude am Lehmweg setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von 1.900 m² und eine Geschossfläche von 3.900 m² fest, was einer Grundflächenzahl von etwas über 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 1,9 entspricht.

Um für diesen Bereich einzelne Grundstücke zu parzellieren, wurden statt der relativen Grund- und Geschossflächenzahlen absolute Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächen festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen führen zu einer erheblichen Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegten Obergrenze der Grund- und Geschossflächenzahl. Entsprechend der Lage des Geländes innerhalb der Stadt und in unmittelbarem Anschluss an die Hoheluftchaussee, die gemeinsam mit der Osterstraße das Bezirkszentrum von Eimsbüttel darstellt, ist eine Überschreitung der genannten Obergrenze städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches Ergebnis des Wettbewerbs ist, zu ermöglichen und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen (durch Erhöhung der Nutzungsdichte auf bereits versiegelten Flächen in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV).

Diese Überschreitung der Obergrenzen ist durch die bevorzugte Situation am Standort und durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen im Neubaugebiet gerechtfertigt, insbesondere durch:

- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die leistungsfähigen Anbindungen an den Straßenverkehr und den ÖPNV,
- verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Gebiets und
- Zugänglichkeit und Durchquerungsmöglichkeit des Geländes.

Ein Ausgleich zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und zur Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs erfolgt durch

- die festgesetzte Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen (siehe Ziffer 4.8),
- die Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans je vier ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist (siehe Ziffer 4.8),

- die festgesetzte Dachbegrünung für den größten Teil der ein- und zweigeschossigen Gebäude (siehe Ziffer 4.8),
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der Parkanlage entlang des Isebekkanals.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Durch die Festsetzung der Geschossflächen werden Spielräume bei der Ausgestaltung des städtebaulichen Konzepts, zum Beispiel durch zusätzliche Staffelgeschosse, erhalten. Zugleich wird die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzungen zur Ermittlung der Geschossfläche (vgl. § 2 Nummern 5 und 6) dienen dem gleichen Zweck, wie er bereits in Ziffer 4.1 dargelegt wurde.

4.3 Kerngebiet

Der Bereich entlang der Hoheluftchaussee ist Teilstandort des Stadtteilzentrums Hoheluft und übernimmt für den Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Funktion soll gestützt und die derzeitige Nutzung im Bestand abgesichert werden. Der Bebauungsplan setzt daher die Bebauung entlang der Hoheluftchaussee als Kerngebiet fest. Dies gilt auch für den im Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Post- und Funkamt“) ausgewiesenen Bereich. Die hier vorhandenen Nutzungen (Büronutzungen, Läden, technische Einrichtungen der Telekom) entsprechen überwiegend einer Kerngebietsnutzung.

Der Zuschnitt des Kerngebiets umfasst auch eine Teilfläche des Neubaugebiets. Dazu gehört der Bereich unmittelbar am geplanten Durchgang zwischen Hoheluftchaussee und Planstraße (zwischen den Gebäuden Hoheluftchaussee 26 und 28) sowie der westliche Teil der im Zentrum des Plangebiets liegenden Halle E, inklusive einem dreigeschossigen Vorbau und der vorhandenen zweigeschossigen Überbauung der Planstraße.

Das Kerngebiet soll eine Ergänzung und Ausweitung des Versorgungsangebots entlang der Hoheluftchaussee ermöglichen und zur Aufwertung und damit zur Stabilisierung der vorhandenen Versorgungsfunktion beitragen. Damit wird auch der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Hoheluftbrücke Rechnung getragen. Der im Neubaugebiet liegende Bereich des Kerngebiets soll mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen zu einer Belebung des südwestlichen Teilbereichs des FFG-Geländes entlang des geplanten Durchgangs und nahe der vorgesehenen Platzfläche beitragen.

In den mit „(B)“ bezeichneten Kerngebieten sind insgesamt maximal 5.000 m² Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Obergrenze soll erreicht werden, dass in der innerhalb des Neubaugebiets liegenden Fläche des Kerngebiets nicht ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung erfolgt. Im Hinblick auf eine lebendige Funktionsmischung sollen auch für andere Nutzungen Flächen verfügbar sein.

In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Mit diesem Ausschluss soll einer Verdrängung der im Kerngebiet erwünschten Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung der erwünschten Nutzungen ist auch dadurch gegeben, dass sich durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Zudem hat die Nutzung durch Spielhallen für Käufer und Passanten keinen Verweilcharakter. Derartige Nutzungen würden daher letztendlich zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen und geplanten Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe führen. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass durch eine Zulassung der genannten Nutzungen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Nordwestlich der Neumünsterschen Straße ist für das Kerngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den mit „(D)“ bezeichneten Kerngebieten ist die straßenparallele Randbebauung geschlossen auszubilden (vgl. § 2 Nummer 3). Für die Blockrandbebauung entlang der Hoheluftchaussee und des Lehmwegs gilt im Kerngebiet damit durchgehend eine geschlossene Bauweise. Zudem setzt der Bebauungsplan entlang der Hoheluftchaussee und des Lehmwegs straßenbegleitende Blockrandbebauung mit vier- bis sechs Vollgeschossen fest. Diese Festsetzungen folgen der bereits in weiten Teilen vorhandenen geschlossenen Bebauung. Mindestens vier Vollgeschosse und die geschlossene Bauweise sind erforderlich, um für die im Blockinnenbereich liegenden Nutzungen einen ausreichenden Lärmschutz zu erwirken. Durch die Zulässigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen schafft der Bebauungsplan Spielräume für die Aufstockung der Straßenrandbebauung. Damit, und mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (siehe unten), wird für große Teile des Kerngebiets zugleich die Konzentration der Baumasse entlang der Hoheluftchaussee zu Gunsten größerer nicht überbauter Flächen in den zum allgemeinen Wohngebiet gewandten hinteren Grundstücksflächen ermöglicht. Entlang des Lehmwegs wird die zulässige Geschossigkeit zur Gemeinbedarfsfläche (Schule) hin auf vier Vollgeschosse, zur Anpassung an die dort vorhandene überwiegend dreigeschossige Bebauung, herabgestuft.

Im Lehmweg wird für die Blockrandbebauung die Bauflucht der Gebäude Lehmweg 10, 14 (Schule), 15, 18 und Falkenried 1 aufgenommen (siehe auch Ziffer 4.2). Das Gebäude Lehmweg 5/6 fällt aus dieser Parallelbebauung heraus und konnte daher schon im

Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 nicht planungsrechtlich gesichert werden. Entlang der Hoheluftchaussee entspricht die Bauflucht weitgehend dem Bestand. Zum Teil wurde sie geringfügig zur Schaffung ausreichender Fuß- und Radwegeflächen zurückverlegt (siehe Ziffer 4.6).

Rechtwinklig zur Blockrandbebauung am Lehmweg befindet sich im Eckbereich Hoheluftchaussee/Lehmweg ein achtgeschossiges Wohngebäude. Der Bebauungsplan sichert dieses Gebäude planungsrechtlich ab.

Für die Blockrandbebauung ist eine Bebauungstiefe von 18 m vorgesehen. Diese Bebauungstiefe lässt ausreichend Spielräume für die Ausgestaltung und Anordnung der straßenbegleitenden Gebäudekörper. In dem zwischen Eppendorfer Weg und Neumünstersche Straße liegenden Abschnitt des Kerngebiets kann die Bebauungstiefe aufgrund des Zuschnitts des Kerngebiets und des Gebäudebestands nur 14 m bis 16 m betragen.

Die hinter der Blockrandbebauung liegenden Grundstücksbereiche sind im Bebauungsplan nahezu vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Aufgrund der geringen städtebaulichen Sensibilität dieser Bereiche ist eine baukörperbezogene Festsetzung nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 (außer für den von der Neuplanung betroffenen Teil des Kerngebiets) wird sichergestellt, dass in angemessener Größe eine nicht überbaubare Fläche verbleibt.

Für die hinter der Blockrandbebauung liegenden Grundstücksbereiche lässt der Bebauungsplan weitgehend eine höchstens zweigeschossige Bebauung und eine Gebäudehöhe von höchstens 8 m zu. Diese Festsetzungen sichern die vorhandene Bebauung weitgehend planungsrechtlich ab und lassen Spielräume für bauliche Veränderungen. Sie dienen auch der Rücksichtnahme auf die im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet geplante Wohnbebauung.

Im Bereich des Gehrechts zwischen Hoheluftchaussee und Neubaugebiet wird die Randbebauung unterbrochen. Durch die trichterförmige Anordnung der überbaubaren Flächen wird die Durchgangsmöglichkeit betont. Damit soll im Zusammenhang mit dem hier festgesetzten Wegerecht (siehe Ziffer 4.6) optisch wirksam die Verbesserung der Durchlässigkeit des Quartiers und die Schaffung kurzer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden.

Von der trichterförmigen Ausgestaltung des Durchgangs ist auch die südlich angrenzende Blockrandbebauung (Hoheluftchaussee 18-26, Flurstück 3117) betroffen. Die in diesem Bereich vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile werden nicht bestandsgemäß ausgewiesen, da sonst das städtebauliche Ziel, hier eine Blockdurchquerung zu realisieren, nicht umsetzbar wäre. Der fünfgeschossige Gebäudebereich lässt sich hingegen gut in das verfolgte städtebauliche Konzept integrieren. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht für diesen Gebäudeteil dem Bestand. Der Bebauungsplan

lässt hier, wie auch bei der straßenbegleitenden Bebauung, eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung zu, um eine Integration dieses Gebäudekörpers in die Blockrandbebauung zu ermöglichen.

Im Durchgangsbereich zwischen Hoheluftchaussee und FFG-Gelände ist nördlich des Durchgangs der rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hoheluftchaussee 28-34 (Flurstück 2861) aus Rücksichtnahme gegenüber der dort vorhandenen Wohnnutzung ein Teil als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Anschluss an die zweigeschossige Bebauung ist eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen, um eine städtebaulich gewünschte räumliche Einfassung des Durchgangsbereichs zu ermöglichen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Anregungen die Überbaubarkeit im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2861 verringert und für die verbleibenden Flächen auf diesem und dem angrenzenden Teil des Flurstücks 236 die Geschossigkeit von bisher eins auf zwei erhöht. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Südlich des Durchgangs wird im Anschluss an die zulässige zweigeschossige Bebauung die Raumkante durch eine viergeschossige Bebauung definiert und durch eine zwingend festgesetzte Auskragung zusätzlich betont, die Auskragung wird mit einer Baulinie festgesetzt. Die räumliche Wirkung der den Durchgang flankierenden Gebäude wird durch den trichterförmigen Zuschnitt unterstützt und bildet eine räumliche Torsituation. Aus Perspektive der Fußgänger soll im Hinblick auf die gewünschte Betonung der Durchgangsmöglichkeit entlang des auch unterhalb der Auskragung verlaufenden Gehrechts ein angemessenes, nicht jedoch beengend wirkendes Raumgefühl sichergestellt sein. Der Bebauungsplan setzt daher für die Auskragung eine lichte Höhe von mindestens 6 m fest.

Die Festsetzungen der Auskragung und der lichten Höhe wurden aufgrund von Anregungen nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Durch diese geringfügigen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nördlich und südlich des Durchgangs wird hier für die zweigeschossige Bebauung keine Gebäudehöhe festgesetzt, da jeweils ein ausreichender Abstand zur im Bestand vorhandenen Wohnnutzung bzw. der durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete sichergestellt wird. Zudem sollen bezüglich der Gebäudehöhe Spielräume (z.B. für die Errichtung eines Staffelgeschosses) für die weitere Betonung des Durchgangs erhalten bleiben.

Im innerhalb des Planstraßenbügels liegenden Bereich des Kerngebiets (Halle E) setzt der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 8 m und eine Firsthöhe von 10 m fest. Dies entspricht dem Bestand und sichert planungsrechtlich die äußere Kubatur der erhaltenswerten Halle unabhängig vom inneren Ausbau. Auch die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem erhaltenswerten Bestand.

Die an der nordwestlichen Seite der Halle E im Bestand vorhandene Überbauung der Planstraße und der für deren statische Lastabtragung und Erschließung erforderliche Gebäudekörper wurden von dem städtebaulichen Konzept aufgegriffen und zur Gliederung des Straßenraums beibehalten. Die ausgewiesene überbaubare Flächen für die Planstraßenüberbauung entspricht dem Bestand und ermöglicht mit einer Bebauungstiefe von 15 m ausreichend natürlich belichtete Räumlichkeiten. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit für die Überbauung der Planstraße wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 8), um die Straßenüberbauung entsprechend dem Bestand planungsrechtlich abzusichern. Die freizuhaltende lichte Höhe der Straßenüberbauung wird mit mindestens 4,5 m festgesetzt, um die Durchfahrt aller für den Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeuge zu ermöglichen. Für den Vorbau der Halle E wird bestandsgemäß eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Großteil des Kerngebiets durch die Grundflächenzahl und die zulässige Geschosshöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl ist im Bereich südlich der Neumünsterschen Straße mit 0,6, im Bereich nördlich der Neumünsterschen Straße mit 1,0 festgesetzt.

Nördlich der Neumünsterschen Straße beschränkt sich das Kerngebiet auf die Straßenrandbebauung entlang der Hoheluftchaussee, die ein wesentlicher Teil des Stadtteilzentrums ist. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich des Kerngebiets eine Grundflächenzahl von 1,0 fest, um angesichts der Grundstückszuschnitte eine wirtschaftliche Nutzung der Kerngebietsflächen auch in Zukunft zu ermöglichen.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für die Grundflächenzahl zulässige Obergrenze wird südlich der Neumünsterschen Straße in weiten Teilen des Kerngebiets nicht ausgeschöpft. Zusammen mit der Zulässigkeit einer bis zu sechsgeschossigen Blockrandbebauung wird so eine Konzentrierung der Baumassen entlang des Blockrands zu Gunsten nicht überbauter Flächen im Blockinnenbereich, auch im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung, gefördert.

In den mit „(B)“ bezeichneten Kerngebieten, die zum Neubaugebiet gehören, wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit einer Grundfläche und, mit Ausnahme des östlich der Planstraße liegenden Bereichs (Halle E), zusätzlich mit einer Geschossfläche festgesetzt. Damit soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht und zugleich ein darüber hinaus gehendes Maß der baulichen Nutzung verhindert werden.

Die Festsetzungen zur Ermittlung der Geschossfläche (vgl. § 2 Nummern 5 und 6) dienen in den mit „(B)“ bezeichneten Kerngebieten dem gleichen Zweck, wie er bereits in Ziffer 4.1 dargelegt wurde.

Für den zur Hoheluftchaussee liegenden Bereich nordwestlich des Gehrechts wird eine Grundfläche von 1.400 m² und eine Geschossfläche von 5.400 m² und für den südwestlich an die Planstraße angrenzenden Bereich eine Grundfläche von 4.400 m² und eine Geschossfläche von 6.000 m² festgesetzt. Ohne die Begrenzung der Geschossfläche wäre

aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossigkeiten ein höheres Maß der baulichen Nutzung umsetzbar. Die festgesetzte Grundfläche entspricht in dem zur Hoheluftchaussee liegenden Bereich einer Grundflächenzahl von etwas über 0,9 und in dem zur Planstraße liegenden Bereich einer Grundflächenzahl von etwa 0,7, um hier die geplante nahezu vollständige Unterbauung der Fläche durch eine Tiefgarage und damit eine gebietsverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Die nicht überbaubaren Flächen sollen zum Teil als Zufahrt für den Lieferverkehr, für den Durchgang zwischen Hoheluftchaussee und Planstraße sowie urban gestaltete Platzflächen vor den vorgesehenen Schaufensterbereichen ausgestaltet werden. Die festgesetzte Geschossfläche entspricht in dem zur Planstraße liegenden Bereich einer Geschossflächenzahl von etwa 1,5 und in dem zur Hoheluftchaussee liegenden Bereich einer Geschossflächenzahl von etwa 2,5.

Die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen wurden aufgrund von Anregungen nach der öffentlichen Auslegung für das Kerngebiet an der Hoheluftchaussee (Flurstück 2861) verringert und für das Kerngebiet im rückwärtigen Bereich (Flurstück 236) erhöht. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Im innerhalb des Planstraßenbügels gelegenen Bereich des Kerngebiets (Halle E) wird die Grundfläche mit 2.500 m² festgesetzt. Damit werden der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert und Spielräume für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die eingeschossige Halle im Bestand erhalten werden soll. Auch angesichts des möglichen Einbaus von Zwischenebenen innerhalb der Halle bleibt eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte gewahrt.

Im Kerngebiet wird parallel zur Hoheluftchaussee die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 3,0 für die Geschossflächenzahl aufgrund der gewachsenen Grundstücksstrukturen und der zulässigen Geschossigkeit im Einzelfall überschritten. Dies ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der an diesem Ort gewünschten städtebaulichen Dichte und Nutzungsintensität erforderlich.

Die im Einzelfall mögliche Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aus denselben städtebaulichen Gründen nicht beeinträchtigt und ein Ausgleich erfolgt durch dieselben Umstände und Maßnahmen, wie sie bereits im gleichen Zusammenhang in Ziffer 4.1 für das allgemeine Wohngebiet ausgeführt wurden. Öffentliche Belange stehen auch hier nicht entgegen.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebiets befindet sich die St. Markus-Kirche der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Hoheluft mit den dazugehörigen Freiflächen und der zur Kirche gehörenden Kindertagesstätte. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Bestand einen

Teilbereich der Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und den anderen Teilbereich der Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Die jeweils ausgewiesenen überbaubaren Flächen entsprechen dem Bestand und nehmen den Bezug zur Straßenrandbebauung an der Neumünsterschen Straße auf. Zugleich wird damit die Freifläche um das Kirchengebäude vor einer weiteren Überbauung geschützt und deren historischer Charakter als Kirchplatz gewahrt.

Die Kindertagesstätte versorgt die angrenzenden Wohngebiete und steht damit im direkten Bezug zur Wohnnutzung. Lärmbelästigungen treten zu den besonders geschützten Ruhezeiten oder nachts nicht auf. Sie wären auch in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche wird in Anlehnung an den Bestand eine Traufhöhe von 5,1 m über Straßenfläche und eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Für die Kindertagesstätte setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung und eine Grundflächenzahl von 0,9 fest. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand.

Die westlich der Kindertagesstätte innerhalb der Blockrandbebauung befindliche Musikschule und das Pastorat werden nicht in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen, sondern in das benachbarte allgemeine Wohngebiet integriert. Damit wird der Gebietszusammenhang gewahrt.

Im Süden des Plangebiets befinden sich am Lehmweg Schulgebäude der Jahnschule. Die Gebäude sind Teil der Gesamtschule, die sich auf verschiedene Gebäude im Stadtteil verteilt. Die Schule stellt im Stadtteil Hoheluft eine wichtige Infrastruktureinrichtung dar. Sie wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Für das aus dem vorigen Jahrhundert stammende Schulgebäude (Lehmweg 14) wird dem Bestand entsprechend eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Das Gebäude soll in dieser Form erhalten bleiben.

Aufgrund hoher Geschosshöhen entspricht die Gebäudehöhe des Schulgebäudes einer viergeschossigen Neubebauung. Für die entlang des Blockrands an das alte Schulgebäude angrenzenden und die hinteren Grundstücksbereiche ist daher in Anlehnung an die Trauf- und Gebäudehöhe des alten Schulgebäudes eine viergeschossige Bebauung für Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der beengten räumlichen Verhältnisse auf dem Schulgelände ist eine baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Flächen erforderlich. Daraus ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 HBauO, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen gesichert werden sollen. Die überbaubaren Flächen sichern die bestehende Grenzbebauung zum Misch- und Kerngebiet planungsrechtlich ab und ermöglichen zum Schulhof hin eine angemessene bauliche Erweiterung. Die Schulgebäude sollen sich um einen Schulhof gruppieren, der zusammen mit der geplanten

Freifläche im benachbarten Mischgebiet eine größere zusammenhängende nicht überbaubare Fläche bilden soll. Zugleich wird sichergestellt, dass in angemessener Größe Freiflächen für den Schulhof sowie Spielräume für die Anordnung erforderlicher Nebenanlagen oder Stellplätze verbleiben. Für die Schulfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Dies entspricht der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und der sonstigen Versiegelungen für Zuwegungen, Stellplätze usw. Die festgesetzten Geschosszahlen, die ausgewiesene Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen geben der Schule ausreichend Spielraum für die Unterbringung der für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäude und ermöglichen eine angemessene bauliche Erweiterung. Die Bebauungstiefen sind mit 17 m und 20 m über den Bestand hinausgehend festgesetzt, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule planungsrechtlich zu sichern.

Die Schulnutzung ist im Bestand vorhanden und steht im direkten planungsrechtlichen Zusammenhang mit der Wohnnutzung. Die von den Schülern verursachten Lärmemissionen sind daher hinzunehmen. Immissionskonflikte entstehen nicht. Darüber hinaus beschränkt sich die Emission auf die Pausenzeiten. Die besonderen Ruhezeiten am Tag und die Nacht sind nicht betroffen. Die nach dem Bebauungsplan möglichen Schulgebäude schirmen zudem die Freiflächen von der angrenzenden Bebauung ab.

4.5 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Der Erhaltungsbereich betrifft eine Teilfläche des Geländes der ehemaligen Fahrzeugwerke Falkenried (Flurstück 236). Teile der innerhalb dieser Fläche befindlichen Industriearchitektur einschließlich ihrer Freiräume sollen bei der Neu- bzw. Umgestaltung der Flächen erhalten und erkennbar bleiben und die historische Situation in ihren Grundzügen bewahren. Hierbei ist der Eindruck der Gesamtanlage maßgebend.

Der Erhaltungsbereich umfasst das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fahrzeugwerke (Falkenried 7), das straßenbegleitend zur Straße Falkenried liegende Gebäude D

(Falkenried 13), das Pfortnerhaus sowie die im Zentrum des Plangebiets liegende größte Halle (Halle E) der Fahrzeugwerkstätten. Erfasst werden auch die Halle H und Teile der Hallen F und G und die zwischen den Hallen befindlichen Freiräume der ehemaligen Schiebebühnenstraße (siehe Plan im Anhang).

Die zur Erhaltung vorgesehenen Teile der früheren Werkstätten repräsentieren eine für das ausgehende 19. Jahrhundert typische Industrieansiedlung auf der "grünen Wiese". Sie sind ein wichtiges Dokument der Verkehrsgeschichte Hamburgs. Sozialhistorisch bedeutend ist der Zusammenhang zu den zeitgleich entstandenen Falkenriedwohnterrassen östlich des Plangebiets, in welchen die beschäftigten Arbeiter wohnten. Die Fahrzeugwerkstätten dienten zunächst dem Neubau von Pferdewagen sowie deren Ausbesserung.

Nach der Elektrifizierung des Nahverkehrswesens Anfang des 20. Jahrhunderts stellte die "Wagenbauanstalt Falkenried" elektrische Straßenbahnwagen her. Die Bebauung des Geländes weist Elemente der wilhelminischen Phase (vor allem das Verwaltungsgebäude) und der Weimarer Zeit aus. Der Erhaltungszustand der Anlagenteile und der einzelnen Gebäude ist gut.

Städtebaulich präsentiert sich die Anlage vor allem durch das ältere und neuere Verwaltungsgebäude (Falkenried 7 und 13) und das zwischen diesen Gebäuden liegende Pfortnerhaus. Das Verwaltungsgebäude ist 1891 errichtet worden und verweist auf den Ursprung der Anlage. Da es Repräsentationsaufgaben für das Unternehmen übernehmen sollte, sind die Fassaden mit verschiedenartigen Klinkern, Gesimsbändern, Stichböden und Sprossenfenstern verziert. Die anderen Bauten sind gekennzeichnet durch die Abkehr vom Backsteinstil der Kaiserzeit und der Hinwendung zu einem zweckhaften Bauhabitus, der den dunklen Klinker favorisiert.

Die Bebauung entlang der Straße Falkenried entstand im Zuge der Werksmodernisierung von 1926 bis 1930 und ersetzte einen Vorgängerbau im wilhelminischen Stil. Die Ausdehnung des Gebäudekörpers wird durch die glatte langgestreckte Backsteinwand, die Reihung der Sprossenfenster und ein horizontal verlaufendes Gesimsband eindrucksvoll unterstrichen. Gegliedert wird der Gebäudekörper durch die für die 20er Jahre typische plastische Fassadenstruktur. Die risalitartigen Vor- und Rücksprünge, die Höhenstaffelung des Gebäudes, das Flachdach mit Attika sowie die Anordnung und Aufteilung der Sprossenfenster sind ein repräsentatives Beispiel für die Bebauung der Anlage. Zwischen dem Verwaltungsgebäude von 1892 und dem neueren Verwaltungsgebäude entlang der Straße Falkenried befindet sich das 1927 errichtete Pfortnerhaus, das in seiner ursprünglichen Form mit Walmdach, Backsteinfassaden und Sprossenfenstern fast unverändert erhalten ist.

Architekturgeschichtlich bedeutsam sind die typischen unterschiedlichen Hallenkonstruktionsarten. Die sogenannte Halle E im Zentrum des Plangebiets ist die größte Halle der Gesamtanlage in Stahlkonstruktion. Die noch gut erhaltene Südfassade weist eine lange Reihung von hohen Sprossenfenstern auf. Auch der Stufengiebel auf der Südseite ist

eindrucksvoll und gut erhalten. Die Hallen F und G weisen ebenfalls verklinkerte Stufengiebel auf und wurden als Stahlrahmenkonstruktion errichtet. Gemeinsam mit der Halle H, in Stahlbetonkonstruktion gefertigt, fassen sie den Freiraum der ehemaligen Schiebebühnenstraße als typische Industriestraße ein.

Es ist beabsichtigt, den gesamten Erhaltungsbereich unter Denkmalschutz zu stellen. Ein entsprechendes Verfahren ist bereits eingeleitet worden.

4.6 Erschließung/Straßenverkehrsflächen/Gehrechte

Im Rahmen einer im Oktober 2000 vorgelegten Verkehrsuntersuchung wurde die vorhandene Verkehrssituation im Bereich des Plangebiets analysiert und die Abwickelbarkeit der aus der städtebaulichen Neuentwicklung resultierenden Verkehre überprüft. Für die durch die Ansiedlung zusätzlich zu erwartenden Verkehre und das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden überschlägige Leistungsnachweise durchgeführt. Für eine leistungsgerechte Abwicklung der prognostizierten Verkehre sind im Bereich der Anbindung Falkenried und Lehmweg keine separaten Abbiegestreifen erforderlich. Auch die signalisierten Knotenpunkte Hoheluftchaussee/ Eppendorfer Weg, Hoheluftchaussee/ Lehmweg/Bismarckstraße, Eppendorfer Weg/Falkenried und Lehmweg/Falkenried/Klosterallee sind ohne bauliche Maßnahmen bzw. ohne Modifizierungen der bestehenden Signalprogramme ausreichend leistungsfähig. Die prognostizierten Verkehre können leistungsgerecht abgewickelt werden.

Die vorhandenen Straßen Eppendorfer Weg, Neumünstersche Straße, Falkenried und Lehmweg sind daher im Bebauungsplan weitgehend ihrem Bestand gemäß festgesetzt. Für diese Straßen und für die Planstraße wurden Straßenhöhenpunkte bezogen auf NN entsprechend dem Bestand bzw. für die neue Planstraße von 7,5 m festgesetzt. Die westliche Ecke der Einmündung Neumünstersche Straße/Eppendorfer Weg und der Innenkurvenbereich der Neumünsterschen Straße sind mit einer 7 m langen Eckabschrägung zu Gunsten eines ausreichend bemessenen Fußwegs begradigt worden.

Im Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 und im Durchführungsplan D 254 ist eine durchgehende Verbreiterung des Lehmwegs nach Norden ausgewiesen, die im vorgesehenem Ausmaß aus heutiger Sicht für einen ausreichenden Verkehrsfluss nicht mehr erforderlich ist und teilweise aufgegeben werden soll. Zu Gunsten des Erhalts der Straßenbäume, des Neubaus von Parkstreifen wegen der geplanten Bebauung sowie ausreichender Gehwegbreiten insbesondere für sichere Schulwege ist nur noch eine Verbreiterung um bis zu etwa 2,5 m erforderlich.

Die in früheren Bebauungsplänen vorgesehene Verkleinerung der bestehenden grünen Uferstreifen zu Gunsten von Straßenverkehrsflächen wird nicht mehr verfolgt. Der grüne Uferstreifen wird bestandsgemäß im nordöstlichen Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich erfolgt eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche.

Hier soll aber der grüne Uferstreifen als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben. Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche sichert jedoch Spielräume für eine ggf. zukünftig erforderliche Neuaufteilung der Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Hoheluftchaussee/Lehmweg. Entsprechend sind Straßenbreiten von 22 m bzw. 30,5 m festgesetzt.

Entlang der Hoheluftchaussee wird zwischen Lehmweg und dem Durchgang zwischen Hoheluftchaussee und Planstraße die Straßenverkehrsfläche um ca. 2,5 m verbreitert, um mehr Raum für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen Neubaugebiet und U-Bahn-Haltestelle Hoheluftbrücke zu erhalten. Von der Verbreiterung ist kaum baulicher Bestand betroffen. Lediglich eingeschossige Gebäudeteile liegen innerhalb der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche. Im weiteren Verlauf der Hoheluftchaussee ist hingegen aufgrund des baulichen Bestands die Perspektive einer Straßenverbreiterung nicht gegeben.

Über die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen hinaus setzt der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der im Blockinnenbereich des Neubaugebiets liegenden Nutzungen fest. Die Planstraße ermöglicht auch den Nachweis einer Belegenheit von Teilbereichen des Gebiets, um spätere Grundstücksteilungen zuzulassen. Die Verkehrsfläche weist in ihrem Verlauf nahezu durchgehend einen Querschnitt von 16 m aus. Dieser Querschnitt ermöglicht neben einer angemessenen Abwicklung des Verkehrs auch die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen. Im Bereich der historischen Zufahrt zum FFG-Gelände zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Pförtnerhaus beträgt der Querschnitt der Planstraße lediglich 10,5 m, um die erhaltenswerten Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen auf privater Fläche planungsrechtlich zu sichern. Der Querschnitt lässt jedoch auch hier die Schaffung ausreichender Fahrbahn- und Gehwegbreiten zu. Im Bereich der Straßenüberbauung nordwestlich der Halle E beträgt der Straßenquerschnitt lediglich 11 m, um auch hier den erhaltenswerten Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern.

Für das entlang der Planstraße liegende Mischgebiet und für einen an der Planstraße liegenden Teil des Kerngebiets sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass für die entsprechenden Bauflächen die Zufahrten zu den notwendigen Stellplätzen zur Entlastung der Straße Falkenried und zum Schutz der dort befindlichen Wohnnutzung überwiegend über den Lehmweg als Hauptstraße erfolgen. Im Bereich des FFG-Geländes soll lediglich auf Höhe des Kerngebiets entsprechend dem aktuellen Planungsstand die Anlage einer Ausfahrt für eine Tiefgarage möglich sein, die über die Hoheluftchaussee angefahren wird. Die Festsetzung des Ausschlusses von Gehwegüberfahrten im Bereich der neuen Planstraße wurde aufgrund einer Anregung nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan setzt zwischen dem FFG-Gelände und der Hoheluftchaussee ein Gehrecht fest. Außer den Flächen des FFG-Geländes werden durch das Gehrecht noch zwei weitere Grundstücke berührt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 2861 und das

Flurstück 3117. Für die Eigentümer sind durch die Umsetzung des geplanten Weges und der Festsetzung des Gehrechts wirtschaftliche Vorteile im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke aufgrund höherer Passantenfrequenzen, der Möglichkeit zusätzlicher Schaufensterflächen und der allgemeinen städtebaulichen Aufwertung zu erwarten. Das Gehrecht wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um angesichts des hier erwarteten Fußgängerverkehrs ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall jeweils mehrerer nebeneinander gehenden Personen zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die zwingend festgesetzte Auskrugung im Mittelbereich des Weges mit einer festgesetzten lichten Höhe von mindestens 6 m und einer Tiefe von 6 m, von denen 4m in das Gehrecht ragen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das hier festgesetzte Leitungsrecht aufgehoben. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Weitere Gehrechte setzt der Bebauungsplan zwischen Planstraße und Lehmweg (über die Dachfläche eines eingeschossigen Gebäudeteils innerhalb des Mischgebiets), parallel zum Verlauf der Planstraße über die festgesetzte private Grünfläche und entlang der Grenze zwischen Kirchengelände bzw. dem Gelände der Kindertagesstätte und dem allgemeinen Wohngebiet zwischen Eppendorfer Weg und Neumünstersche Straße fest. Die festgesetzten Gehrechte dienen der Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Sie verbessern die Durchlässigkeit des Quartiers, ermöglichen kurze Wegebeziehungen, u.a. auch zu den Versorgungseinrichtungen an der Hoheluftchaussee sowie zu den Haltestellen von Bussen und U-Bahn und schaffen hochwertige, besonders fußgängerfreundliche Wegealternativen abseits der Straßenverkehrsflächen.

Das Gehrecht über die Gemeinbedarfsfläche wird bestandsgemäß mit einer Breite von 5 m, der Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m ausgewiesen.

Die Gehrechte über die private Grünfläche und die Dachfläche werden jeweils mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Eine öffentliche Zugänglichkeit für die gesamte Dachfläche muss nicht festgesetzt werden, da städtebauliche Zielsetzung die Erlebbarkeit der Freifläche, nicht aber deren Begehbarkeit ist. Hingegen weitet sich das Gehrecht zur Planstraße und zum Lehmweg auf. Zum Lehmweg ist die Anlage einer Freitreppe geplant, die als Mobiliar im urban geprägten öffentlichen Raum zum Verweilen einladen und damit vollständig öffentlich zugänglich sein soll. Zur Planstraße reichen wenige Stufen bzw. eine Rampe mit geringer Steigung zur Überwindung des Niveauunterschieds.

Durch die festgesetzten Gehrechte werden gute Durchquerungsmöglichkeiten des Quartiers und dessen Anschluss z.B. an die Grünfläche am Isebekkanal ermöglicht.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

4.7 Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht auf dem FFG-Gelände eine private Grünfläche vor, um für das Neubaugebiet eine angemessene Versorgung mit Freiflächen sicherzustellen. Die Grünfläche soll über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Entlang des Isebekkanals ist das Flurstück 3210 dem Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) zugunsten der FHH ausgewiesen. Das westlich daran anschließende Straßenbegleitgrün des Flurstücks 226 wird hingegen nicht als öffentliche Grünfläche, sondern bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen (siehe Ziffer 4.6).

4.8 Begrünungsmaßnahmen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist eine durchgehende Baumallee anzupflanzen. Der Abstand der einzelnen Bäume untereinander darf innerhalb der jeweiligen Baumreihe höchstens 10 m betragen. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Die Festsetzung dient der Schaffung einer Freifläche, die der im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens entwickelte städtebauliche Entwurf im Übergangsbereich zwischen der flächigen Bebauung im Norden des Neubaugebiets und dem Mischgebiet mit der Hochhausbebauung vorsieht. Der festgesetzte Stammumfang ist erforderlich, um bereits frühzeitig hohe Freiraumqualitäten zu erreichen. Die Bäume können kleinkronig sein, um eine zu starke Verschattung der nördlich liegenden Gebäude zu vermeiden. Darüber hinaus bietet große Pflanzware einen besseren Schutz gegen Zerstörung und bessere Wirkung zur Bindung von Staub- und Schadstoffe. Damit wird nachhaltig das Kleinklima und das Stadtbild verbessert. Um den Charakter einer alleearartigen Pflanzung sicherzustellen, darf der Abstand der einzelnen Bäume zueinander innerhalb der jeweiligen Baumreihen höchstens 10 m betragen. Durch den festgesetzten Abstand der einzelnen Bäume zueinander bleibt die Möglichkeit von Gehwegüberfahrten zur Halle E gewahrt.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Der Baum muss einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11). Die Bäume müssen großkronig sein, um den versiegelten Flächen schon mittelfristig ein höheres Grünvolumen gegenüberstellen zu können. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung der Stellplatzanlagen. Sie trägt angesichts der hohen baulichen Dichte des Quartiers außerdem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse durch eine Reduzierung der Abstrahlungswärme von versiegelten Flächen und durch Filterung von Stäuben bei. Für ein

nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein Wurzelraum von mindestens 12 m² zur Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert werden.

Sowohl für die festgesetzte Baumallee (vgl. § 2 Nummer 12) als auch für das im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen getroffenen Pflanzgebot (vgl. § 2 Nummer 11) sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung einheimischer Gehölze bietet standortgerechte Voraussetzungen für eine aufwandsarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt. Darüber hinaus bieten einheimische Laubgehölze ein naturnahes Gerüst, um innerstädtisch Vögeln, Insekten und anderen Organismen eine Lebensgrundlage zu bieten. Dies können exotische Zierpflanzen nicht leisten.

In den Baugebieten sind, mit Ausnahme der als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiete und der mit „(C)“ bezeichneten Flächen, für ein- und zweigeschossige Gebäude nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Dachstellplätzen versehen sind. Die Begrünung muss nur auf mindestens 80 v.H. der Dachfläche erfolgen, wenn die übrige Dachfläche als Dachterrasse ausgebildet wird (vgl. § 2 Nummer 10). Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Flächen sowie allgemein zugänglicher Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13).

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Plangebiets und des geringen Grün- und Freiflächenanteils bieten die Dachflächen von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und von Tiefgaragen ein Flächenpotential zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Die Festsetzungen fördern einerseits eine visuelle Aufwertung der häufig gewerblich genutzten ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit hallenartigem Charakter sowie der flächenmäßig oft großen Tiefgaragendächer, die jeweils durch die mögliche Draufsicht aus höheren Gebäuden gestalterisch negativ wirken können. Diese Festsetzungen erfolgen andererseits auch zur Aufwertung der Wohnbedingungen im allgemeinen Wohngebiet und tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sowie zu einer Abflussverzögerung des Regenwassers bei. Eine Dachbegrünung scheidet für die Teilbereiche aus, in denen die Dachflächen befahrbar sind. Damit werden im Kerngebiet aufgrund des Einzelhandelsbesatzes und der hohen baulichen Dichte Parkpaletten mit Dachstellplätzen ermöglicht. Ebenso werden auf bis zu 20 v.H. der Dachflächen Dachterrassen ermöglicht, die eine Aufwertung der Wohnnutzung bewirken können.

§ 2 Nummer 10 gilt nicht für die innerhalb des Erhaltungsbereichs liegenden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, um - entsprechend dem Zweck des Erhaltungsbereichs - bei der ggf. bestehenden Notwendigkeit eines vollständigen oder teilweisen Neubaus des Daches der Halle E und der nicht aufgestockten Bereiche des Gebäudes D den ursprünglichen Charakter erhalten zu können und ihn nicht durch eine Begrünung verfremden zu müssen.

Zudem gelten § 2 Nummer 10 und 13 nicht für die im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet mit „(C)“ bezeichneten Flächen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen, entsprechend des städtebaulichen und hochbaulichen Konzepts, zwischen den Wohnhauszeilen auf der Dachfläche eines Sockelgeschosses oder einer Tiefgarage Dachterrassen in angemessener und gut nutzbarer Größe und die geplante Treppenanlage zwischen Planstraße und privater Grünfläche ermöglicht werden. Auf der Dachfläche des im Mischgebiet geplanten Sockelgeschosses wird durch den Verzicht auf eine Dachbegrünung die geplante öffentlich erlebbare und gestaltete Platzfläche ermöglicht.

Darüber hinaus gilt § 2 Nummer 13 nicht für die nicht überbaute Fläche von Tiefgaragen, sofern es sich um allgemein zugängliche Erschließungs- und Aufenthaltsflächen handelt. Diese Regelung berücksichtigt, dass innerhalb des Neubaugebiets große Bereiche des Misch- und Kerngebiets durch Tiefgaragen unterbaut werden sollen. Eine Begrünung der Tiefgaragendächer ist im Bereich der festgesetzten Gehrechte, der zur Erschließung von Gebäuden erforderlichen Flächen bzw. für die Zugänglichkeit von Läden und Schank- und Speisewirtschaften öffentlich zugänglich gemachten Flächen nicht sinnvoll. Hier sind versiegelte Flächen für eine intensive Nutzung erforderlich.

4.9 Abwasserbeseitigung

Auf dem Flurstück 3210 (Lehmweg 64) zwischen der Straße Lehmweg und dem Isebekkanal befindet sich in der Parkanlage (FHH) ein Mischwasserrückhaltebecken (MRB) mit dazugehörigen Betriebsgebäude der Hamburger Stadtentwässerung. Das MRB wurde im Zuge des vom Senat beschlossenen Alsterentlastungskonzepts realisiert und dient dementsprechend der Gewässerreinigung der Alster. Die Anlage wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die dazugehörigen Siele sind im Plan als vorhandene unterirdische Abwasserleitungen gekennzeichnet.

Für das Betriebsgebäude der Hamburger Stadtentwässerung ist dem Bestand entsprechend eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Auch die Ausweisung der überbaubaren Flächen entspricht dem Bestand. Da das Betriebsgebäude erst in den letzten Jahren entwickelt wurde, sind Erweiterungserfordernisse nicht gegeben. Nach der öffentlichen Auslegung wurde für das Flurstück 3210 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird eine zweckentsprechende bauliche Nutzbarkeit der gesamten Fläche sichergestellt. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Mischwasserrückhaltebecken reicht unterirdisch in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hinein. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend auch den durch die Straße überdeckten Teil des Mischwasserrückhaltebeckens als unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung fest.

4.10 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischwassergebiet. Das Mischwassersiel in der Straße Falkenried ist momentan hydraulisch stark überlastet, was zu häufigen Überflutungen im oberhalb gelegenen Eppendorfer Weg führt. Aufgrund dieser Problematik bietet sich die getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) an. Das anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über neue Schmutzwassersiele in der Planstraße mit Vorflut zum Mischwassersiel in der Straße Falkenried erfolgen. Das Niederschlagswasser soll über neue Regenwassersiele in der Planstraße und der Straße Falkenried mit Vorflut zum Isebekkanal abgeleitet werden.

4.11 Versorgungsfläche

An der Straße Falkenried 3 (Flurstück 2864) befindet sich das Abspannwerk Hoheluft der Hamburgischen-Electricitäts-Werke AG. Das Abspannwerk ist für die Stromversorgung des Stadtteils von wesentlicher Bedeutung und wird daher im Bebauungsplan als Versorgungsfläche ausgewiesen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 19,3 m orientiert sich an der südöstlich angrenzenden Bebauung, für die der Bebauungsplan eine Traufhöhe von ebenfalls 19,3 m festsetzt. Um eine einheitliche Bauflucht mit der benachbarten Bebauung, darunter auch das städtebaulich prägnante Verwaltungsgebäude der FFG-Werkstätten (im Erhaltungsbereich), sicherzustellen, wird die überbaubare Grundstücksfläche zur Straße Falkenried durch eine Baugrenze beschränkt. Auch die mögliche Bautiefe wird entsprechend dem Bestand auf 14 m begrenzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde für das Flurstück 2864 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird eine zweckentsprechende bauliche Nutzbarkeit der gesamten Fläche sichergestellt. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.12 Lärmschutz

In den allgemeinen Wohngebieten entlang des Eppendorfer Wegs und der Straße Falkenried sind die Wohn- und Schlafräume, in den Mischgebieten entlang des Lehmwegs und der Straße Falkenried und in den Kerngebieten entlang der Hoheluftchaussee und des Lehmwegs die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. (vgl. § 2 Nummer 14).

Um die Verkehrsbelastungen mit ihren Auswirkungen auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde im Juli 2000 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Basis für die errechnete Lärmbelastung waren aktuelle Zählungen für die Knotenbereiche

Hoheluftchaussee/Eppendorfer Weg, Hoheluftchaussee/Bismarckstraße/Lehmweg, Lehmweg/Falkenried/Klosterallee und Eppendorfer Weg/Falkenried.

Die Untersuchung setzt sich u.a. auch mit den Auswirkungen des Lärms, der durch die geplante Neuausweisung auf die angrenzenden Bereiche hervorgerufen wird, auseinander. Gegenstand dieser Untersuchung waren auch Einzelbetrachtungen der vorhandenen Bebauung an der Isestraße. Die vorgenommenen Berechnungen erfolgten auch unter Annahme der Maximalbelastung, die sich auf der Straße Lehmweg ergeben kann und berücksichtigt auch die mögliche Wasserreflexion durch den Isebekkanal. Im Ergebnis ergibt sich eine Erhöhung der Lärmbelastung in der Nacht von etwa 0.8 dB(A). Diese Erhöhung ist unterhalb der Wahrnehmungsschwelle, so dass durch die Planung keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsbedingungen der benachbarten Nutzungen an der Isestraße erfolgt.

Zusätzlich wurde die Belegenheit der Deutschen Post AG, Hoheluftchaussee 18 bis 26 mit Zufahrt vom Lehmweg untersucht, da hier die Anlieferung mit Lkw bereits vor 6 Uhr ausgeführt wird. In diesem Fall wurde eine Parkplatzsituation mit einer Verkehrsbelastung von fünf Fahrtbewegungen pro Stunde unterstellt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen hat zur Folge, dass für Teile des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen um auf einer Gebäudeseite Lärmwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu sichern. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände, aus räumlichen und stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen auf die städtebaulichen Elemente wie geschlossene Blockrandbebauung sowie auf Festsetzungen für die Anordnung von lärmsensiblen Wohn-/ Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen ausgerichtet.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO 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 dabei die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 281), maßgebend.

4.13 Fachinformationssystem Boden

Auf der Fläche der Fahrzeugwerkstätten Falkenried wurden insgesamt zwölf Rammkernsondierungen durchgeführt und auf verschiedene Schadstoffparameter analysiert.

An vier Untersuchungspunkten konnten in unterschiedlichen Tiefen Bodenverunreinigungen in relevanten Größenordnungen festgestellt werden. Kleinräumig sind erhöhte Gehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt worden. Stellenweise treten im Oberboden erhöhte Schwermetallgehalte (Blei, Kupfer und Zink) auf. Der Bereich, der sich im mittleren Plangebiet befindet, wurde im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Die Bodenverunreinigungen stehen den geplanten Ausweisungen nicht entgegen.

Bodenverunreinigungen im Bereich ehemaliger Tankstellenstandorte sind aufgrund in der Vergangenheit durchgeführter Baumaßnahmen unwahrscheinlich. Weiterhin konnten Belastungen im Umfeld der chemischen Reinigung bei Routineuntersuchungen nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich gilt für das Plangebiet, dass Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten auftreten, ist das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks einzuschalten. Belastetes Bodenmaterial ist gemäß den rechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung über diesen Bebauungsplan erfolgt. Das Plangebiet wird in vielen Bereichen bestandsgemäß ausgewiesen. Der zentrale Teil, das ehemalige Gelände der Fahrzeugwerkstätten Falkenried, der einer neuen Nutzung zugeführt wird, ist bereits vollständig versiegelt. Die Bedeutung dieses Bereichs für Naturhaushalt und Landschaft ist sehr gering. Bei Realisierung der Planausweisungen tritt keine Verschlechterung, teilweise eine Verbesserung der Situation ein. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden

- der Durchführungsplan D 254 vom 29. März 1960 (HmbGVBl. S. 299), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524) und
- der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 1 vom 12. Oktober 1970 (HmbGVBl. S. 274), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist 120.000 m² groß. Hiervon werden für

- Straßenverkehrsflächen etwa 24.700 m²
(davon neu etwa 8.700 m²),
 - Flächen für den Gemeinbedarf etwa 7.800 m²
(Schule etwa 4.600 m²,
Kirche etwa 2.500 m²,
Kindertagesstätte etwa 700 m²),
 - für Grünflächen etwa 5.700 m²
(davon neu etwa 2.200 m²),
 - für ein Mischwasserrückhaltebecken etwa 400 m²
 - und die Versorgungsfläche (Abspannwerk) etwa 800 m²
- benötigt.

7.2 Kostangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die erforderlichen Flächen für die Erweiterung der Neumünsterschen Straße, des Lehmwegs und der Hoheluftchaussee noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.