

## Begründung

### zum Bebauungsplan Höhenfelde 8

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

11. Juni 1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 2/92 vom 9. Juli 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1337) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. September 1992 und 14. März 1995 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 1785, 1995 Seite 626) stattgefunden.

#### 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietsnutzung an der Ecke Lübecker Straße/Landwehr anstelle der hier bisher ausgewiesenen, aber nicht mehr benötigten Parkfläche geschaffen werden. Die an der Lübecker Straße bisher festgesetzte zweigeschossige Kerngebietsnutzung soll auf eine fünfgeschossige Bebauung verdichtet werden, um eine höhere Ausnutzung zu erreichen und die Gebäude in ihrer Höhe an die umgebende Bebauung anzupassen. Zwischen Landwehr und Comeniusplatz soll im Bereich eines nicht mehr benötigten Bunkers eine Kerngebietsfläche für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung gesichert werden. Bestehende Wohnnutzungen im Eckbereich Lübecker Straße/Reismühle erhalten eine bestandsorientierte Ausweisung.

Für die Einrichtungen der Gewerbeschule Angerstraße sollen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie zwischen Landwehr und Freiligrathstraße als Parkanlage, Bolzplatz und Spielplatz ausgewiesene öffentliche Grünflächen bestandsorientiert gesichert werden. Die Freiligrathstraße wird im nördlichen Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche in ihrer heutigen Form nicht mehr benötigt und soll den angrenzenden Kerngebiets- und Grünflächen zugeschlagen sowie im südlichen Bereich als Parkfläche zur Aufnahme von öffentlichen Parkplätzen gesichert werden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teil gemischte Bauflächen und im südlichen Teil Wohnbauflächen dar. Die Lübecker Straße und die Straße Landwehr sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Schnellbahnlinien gekennzeichnet.

##### 3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Hohenfelde 5 vom 8. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263) enthält für den Bereich des Plangebiets Hohenfelde 8 folgende Festsetzungen:

Im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr besteht eine Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“. Entlang der Lübecker Straße ist ein- und zweigeschossiges Kerngebiet, im Bereich Reismühle/Lübecker Straße viergeschossiges reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen Reismühle, Angerstraße und Freiligrathstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und westlich Landwehr sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Freiligrathstraße ist im südlichen Abschnitt als 4 m breiter öffentlicher Weg festgesetzt. Im Verlauf der Straße Landwehr ist die Trasse einer unterirdischen Bahnanlage gekennzeichnet.

#### 3.2 Angaben zum Bestand

An der Lübecker Straße besteht die Straßenrandbebauung zwischen Landwehr und Reismühle aus zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit einer Mischung aus Gewerbe-, Laden- und Wohnnutzung. Vorhanden sind hier ein Pelz- und Lederwarengeschäft (Flurstücke 1015 und 1016 der Gemarkung Hohenfelde), ein Computer-Service (Flurstück 1018), ein Verbrauchermarkt mit Stellplätzen und Billard-Café (Flurstück 1404), ein Kraftfahrzeug-Handel mit Ausstellungsflächen im Eckbereich westlich der Freiligrathstraße, eine Bank (Flurstück 1043) und ein Reisebüro (Flurstück 1044).

Eine viergeschossige Wohnbebauung schließt sich entlang der Straße Reismühle an. Im südlichen Bereich der Straße Reismühle befinden sich Stellplätze der Gewerbeschule Angerstraße. Der im Blockinnenbereich und westlich der Freiligrathstraße liegende Sportplatz auf dem Schulgrundstück der Gewerbeschule Angerstraße wird von der Straße Reismühle aus erschlossen. Im Süden des Plangebiets entlang der Angerstraße befinden sich Schulgebäude in überwiegend viergeschossiger Bauweise, bei denen es sich um die 1888 errichtete ehemalige Volksschule sowie um das 1909/1910 errichtete Lehrerinnenseminar des Architekten Erbe handelt. Dieses Gebäude ist z.T. in den 50er Jahren überformt worden. Heute werden die Gebäude von der Gewerbeschule für Gastronomie und Ernährung genutzt. Auf dem Schulgelände befindet sich außerdem eine Schutzraum-anlage mit 200 Plätzen, die jedoch für diesen Zweck nicht weiter benötigt wird.

An der Ecke Lübecker Straße/Landwehr ist auf dem Flurstück 257 eine Parkplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen vorhanden; daran schließt sich auf den Flurstücken 120 und 1052 eine öffentliche Grünfläche mit einem Bolzplatz auf einem unterirdischen Bunker und einem Spielplatz mit Spielgeräten für kleinere Kinder an. Östlich der Straße Comeniusplatz befindet sich auf dem Flurstück 311 ein hochliegender eingeschossiger Bunker, dessen begehbare Dach mit Ruhebänken und einer teilweisen Bepflanzung versehen ist. Im Bereich Landwehr sind dem Bunker mehrere kleine eingeschossige Läden vorgebaut.

Im Bereich der Fahrbahnmitte der Freiligrathstraße befinden sich eine unterirdische Abwasserleitung, im Bereich des westlichen Gehweges eine 110 KV-Elektrizitäts-Leitung sowie eine Wasserleitung und im östlichen Bereich des Gehwegs Leitungen der Deutschen Telekom AG. Eine Fernwärmeleitung östlich der Fahrbahnmitte knickt von Norden kommend nach ca. 80 m nach Osten zur Straße Landwehr ab. An der Straße Landwehr befindet sich in Höhe des Ausgangs eines unter dem Bolzplatz liegenden unterirdischen Bunkers eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Das Plangebiet wird im Süden durch die hochliegende S- und Fernbahn-Trasse mit dem Bahnhof Landwehr begrenzt. An der Ecke Lübecker Straße/Landwehr befindet sich der Zugang zur U-Bahn-Haltestelle Wartenau. Die unterirdische U-Bahntrasse verläuft entlang der Plangebietsgrenze an der Lübecker Straße.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,7 und einer Bautiefe von 12 m im Eckbereich Reismühle/Lübecker Straße orientiert sich am Bestand mit den im Erdgeschoß der Wohngebäude überwiegend vorhandenen Ladennutzungen. Im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige drei Meter tiefe Bebauungsmöglichkeit festgesetzt, um für die im Erdgeschoßbereich des allgemeinen Wohngebiets zulässigen Ladennutzungen einen angemessenen Spielraum zu sichern, der auf den Grundstücken bereits ausgeschöpft ist. Auf den Flurstücken 1040, 1039 und 1038 wird zur Sicherung der vorhandenen Nutzung allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird im Wohngebiet eine Geschosßflächenzahl von teilweise mehr als 1,5 erreicht. Mit diesen Festsetzungen wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), deutlich überschritten. Diese sich durch hoch überbaute Grundstücksflächenanteile ergebenden Überschreitungen sind jedoch städtebaulich vertretbar, da die Bauflächen in geringer Entfernung zum Zentrumsbereich des Straßenzuges Lübecker Straße/Wandsbeker Chaussee mit diversen Läden und Versorgungseinrichtungen liegen. Außerdem werden im rückseitigen Bereich der Wohngebiete Flächen auf dem benachbarten Schulgrundstück von einer Bebauung freigehalten und die im Randbereich vorhandenen Bäume und Sträucher durch Erhaltungsgebote geschützt, so daß eine städtebaulich beengte Situation nicht entstehen kann und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Durch die unmittelbare Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn-Station Wartenau und S-Bahnhof Landwehr) werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

### 4.2 Kerngebiet

Im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr sollen durch die zwingende Festsetzung von sechsgeschossigem Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl von 2,4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eckbebauung geschaffen werden, die an dieser Stelle eine städtebauliche Abrundung mit einer der Umgebung angepaßten

Höhenentwicklung ermöglicht. Um für die geplanten gewerblichen Nutzungen im Eckbereich eine gestalterisch akzentuierte Konzentration der Baumasse zu erreichen, ist hier die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Durch die vorgegebene Flächenausweisung soll allerdings ein ausreichender Spielraum für die Baukörperanordnung geboten werden. Wegen der exponierten Lage dieses Eckbereichs mit erheblichen Lärmemissionen des Straßenverkehrs, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das umgebende Nutzungsspektrum sollen hier im wesentlichen kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden. Aufgrund des Senatsbeschlusses vom 22. Juni 1993, wonach bei der Neuausweisung von Kerngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Anteil für die Wohnnutzung vorzusehen ist, sofern dem nicht Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung entgegenstehen, ist überprüft worden, in welchem Ausmaß Wohnnutzungen im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr zugelassen werden können. Dabei wurde festgestellt, daß in dem senkrecht zur Straße Landwehr angeordneten Gebäudeteil des ausgewiesenen winkelförmigen Baukörpers nördlich der Parkanlage die Aufnahme von Wohnungen möglich ist. Für diesen Teil des Baukörpers soll von der nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung möglichen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten Gebrauch gemacht werden. Dieser Baukörper eignet sich für eine Wohnnutzung, weil die Zuordnung der Wohnungen nicht unmittelbar zur Straße erfolgt, eine Orientierung der Wohnungen zur vorgelagerten Grünfläche möglich ist, zusätzlich bauliche Lärmschutzmaßnahmen und Grundrißanordnungen erfolgen können und eine ausreichend lärmabgeminderte Gebäudeseite vorhanden ist. Befriedigende Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse werden durch die Orientierung der Wohnungen zur südlich angrenzenden Parkanlage erreicht. Durch den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes kann darüber hinaus die Einschränkung der Wohnruhe durch weitere lärmverursachende Einrichtungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf die im sechsgeschossigen Kerngebiet insgesamt erreichbare Geschoßfläche läßt sich ein Wohnnutzungsanteil von etwa 30 vom Hundert (v.H.) realisieren.

Mit dem im sechsgeschossigen Kerngebiet entlang Landwehr festgesetzten 3 m breiten Flächenstreifen sowie dem Innenhofbereich, in dem Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind, sollen offene Bodenflächen erhalten und Möglichkeiten der Freiflächengestaltung durch Begrünungsmaßnahmen geschaffen werden. Diese Zielsetzung wird auch durch die Einschränkung der überbaubaren Fläche auf eine Baukörperausweisung und die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 unterstützt.

Im Kerngebiet entlang der Lübecker Straße soll auf den Flurstücken 1404 und 1022 bis 1026 eine straßenparallele fünfgeschossige geschlossene Randbebauung realisiert werden, die neben einer Bautiefe von 15 m eine zusätzliche hintere eingeschossige 5 m tiefe überbaubare Fläche als Entwicklungsspielraum für die im Erdgeschoß zu erwartenden gewerblichen Nutzungen erhält. Mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl von 2,0 und der Grundflächenzahl von 0,5 werden die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes für Kerngebiete nicht ausgeschöpft, jedoch kann damit die an die Nachbarbebauung angegliche Verdichtung im Blockrand ermöglicht und ein angemessener Anteil von mindestens 25 v.H. an offenen Bodenflächen erhalten bleiben. Mit der in § 2 Nummer 3 enthaltenen Bestimmung, daß im fünfgeschossigen Kerngebiet an der Lübecker Straße über dem zweiten Vollgeschoß Wohnungen allgemein zulässig sind, soll die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht werden. Da an der Rückseite der Bebauung eine deutliche Minderung der Immissionen durch Verkehrslärm erreicht werden kann, wird die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Damit kann der entlang der Lübecker Straße bestehende Nutzungscharakter mit relativ hohen Wohnanteilen im Rahmen der Ausweisung eines Kerngebiets erhalten werden (vgl. Ziffer 4.10).

Um in der Nähe des Kreuzungsbereichs zweier Hauptverkehrsstraßen sowie im Bereich des Bahnhofsvorplatzes am Bahnhof Landwehr die Verkehrsabwicklung im öffentlichen Straßenraum nicht durch übermäßig verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen und Großgaragen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu erschweren, ist der Ausschluß dieser Nutzungen vorgesehen. Entsprechend ist in § 2 Nummer 4 geregelt, daß in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht unter Satz 1 fallen, werden ausgeschlossen.

Entlang des Straßenzuges Lübecker Straße/Wandsbeker Chaussee sind Nutzungen vorhanden, die zu einem erheblichen Teil Läden und Versorgungseinrichtungen für die im näheren Einzugsbereich wohnende Bevölkerung umfassen. In dem überwiegend vier- bis sechsgeschossigen, geschlossenen Blockrand beiderseits des Straßenzuges, sind in den Obergeschossen teilweise hohe Wohnnutzungsanteile vorhanden. Deshalb hat sich der Straßenzug neben der Funktion als stark frequentierte Hauptverkehrsstraße zwischen der Hamburger Innenstadt und den nordöstlichen Hamburger Stadtteilen auch zu einer belebten, attraktiven Einkaufsstraße entwickelt.

Durch die entlang der Lübecker Straße und im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr getroffene Kerngebietsausweisung soll auf diesen Flächen die Weiterentwicklung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsstruktur ermöglicht werden. Deshalb ist es planerische Zielsetzung, die Ansiedlung von Nutzungen und Betriebsformen, die den Dienstleistungs- und Einkaufsbereich in ihrer Entwicklung gefährden, zu verhindern. Dementsprechend sind gemäß § 2 Nummer 4 Satz 1 in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i 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. Da diese Nutzungen in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung ergeben würden, soll mit ihrem Ausschluß 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 Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Spielhallen stellen sich auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des zentralen Einkaufsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Dies führt letztlich zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen und geplanten Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe im zentralen Einkaufsbereich, der durch architektonische und gestalterische Maßnahmen an der Ecke Lübecker Straße/Landwehr besonders aufgewertet werden soll. Darüber hinaus ist der Ausschluß auch zum Schutz der in diesen Kerngebieten möglichen Wohnnutzungen sowie der unmittelbar benachbarten Schule und der Spiel- und Bolzplatznutzungen erforderlich. Somit ist der Ausschluß der genannten Einrichtungen sowohl unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft als auch der Bedürfnisse der Bevölkerung geboten.

In § 2 Nummer 7 Sätze 1 und 2 ist bestimmt, daß in den Kerngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr können zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll die Unterbringung der notwendigen Stellplatzzahl in Tiefgaragen gesichert werden. Damit wird die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze vermieden, wodurch größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben. Oberirdische Grundstücksflächen sollen nur in geringem Umfang durch Besucherstellplätze in

Anspruch genommen werden, deren Realisierung im Kerngebiet im Bereich der aufzuhebenden Freiligrathstraße auf privater Baulandfläche möglich ist.

Da aus Gründen der Verkehrssicherheit Gehwegüberfahrten im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr nicht zugelassen werden können und damit eine direkte Zufahrt zu den Flurstücken 1043 und 1044 nicht möglich ist, sind die notwendigen Stellplätze für diese Grundstücke innerhalb der im Eckbereich erforderlichen Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen, wodurch die Erschließung für diese Grundstücke gesichert wird. Zur Sicherung der Gemeinschaftstiefgarage ist in § 2 Nummer 8 bestimmt, daß im Kerngebiet an der Lübecker Straße Ecke Landwehr auf den Flurstücken 120, 257, 704, 1042, 1043 und 1044 eine Tiefgarage nur als Gemeinschaftsanlage zulässig ist. Der Anschluß der Tiefgarage soll über die Lübecker Straße in Höhe der aufzuhebende Freiligrathstraße erfolgen. Für den Bau und die Unterhaltung der Tiefgarage sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

Durch die teilweise Aufhebung der Freiligrathstraße entfällt für die Flurstücke 1025 und 1026 die Belegenheit an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das Flurstück 1024 hat die Belegenheit an der Lübecker Straße. Da alle drei Flurstücke im Besitz des gleichen Eigentümers sind, kann auf eine Belegenheit der Flurstücke 1025 und 1026 verzichtet werden.

Die über den als Parkfläche festgesetzten Teil der Freiligrathstraße hinausgehende Fußwegeverbindung soll über die Kerngebietsfläche bis zur Lübecker Straße geführt werden. Zur Sicherung der Begehbarkeit und Unterhaltung der hier vorhandenen unterirdischen Leitungen ist ein 14 m breites Geh- und Leitungsrecht auf der Kerngebietsfläche festgesetzt. In § 2 Nummer 5 ist deshalb geregelt, daß die festgesetzten Gehrechte in den Kerngebieten auf den Flurstücken 1053 und 1436 sowie 1042 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Zur Sicherung und Unterhaltung verschiedener vorhandener Leitungen sowie einer geplanten Gasleitung ist in § 2 Nummer 6 geregelt, daß das festgesetzte Leitungsrecht im Kerngebiet auf dem Flurstück 1042 die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung umfaßt, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, der Deutschen Telekom AG, der Hamburger Wasserwerke GmbH und der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Innerhalb der 14 m breiten Trasse des festgesetzten Geh- und Leitungsrechts kann die genaue



Lage des etwa 4 m breiten Weges in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden.

Bei der Überbauung der Freiligrathstraße im Bereich der Lübecker Straße wird für den ausgewiesenen Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m festgesetzt. Damit wird die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen nicht beeinträchtigt und eine ausreichende Durchfahrtshöhe für die hier erforderliche Feuerwehrzufahrt gesichert. Die vorhandene Fernwärmeleitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG liegt teilweise im Bereich überbaubarer Flächen an der Landwehr und muß bei Realisierung der Planung verlegt werden.

Auf dem Flurstück 311 östlich des Comeniusplatzes soll mit der Festsetzung von Kerngebiet mit zwei und drei Vollgeschossen im Bereich des nicht mehr benötigten Bunkers unter Ausnutzung der unterschiedlichen Geländehöhen zwischen den Straßenflächen Comeniusplatz und Landwehr eine Bebauung ermöglicht werden, die von der Nutzung und der gestalterischen Anpassung eine städtebaulich verträgliche Nachbarschaftssituation entstehen läßt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann ein angemessener Freiflächenbereich erhalten bleiben, der als nicht überbaubare Fläche mit einer Festsetzung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen zwischen dem Gebäude und dem Bahnkörper gesichert ist.

Durch die Festsetzung eines Flachdachs werden hohe verschattende Dachformen vermieden, die die westlich des Comeniusplatzes vorhandene Wohnnutzung (außerhalb des Plangebiets) beeinträchtigen könnten. Jedoch besteht die Möglichkeit, ein zur Westseite des Gebäudes zurückgesetztes Staffelgeschoß über dem dritten Vollgeschoß zu realisieren, ohne daß dadurch eine unverträgliche Situation hinsichtlich der Abstandsflächen zur benachbarten Wohnnutzung eintreten würde. Dementsprechend soll bei der Verwirklichung der Bebauung die Zurücksetzung eines möglichen Staffelgeschosses an der Westseite des Gebäudes angestrebt werden (siehe unverbindliche Schnittzeichnung).

Zum Bahnhofsvorplatz sind Arkaden festgesetzt, um im Zusammenhang mit der Platzgestaltung auf der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche ausreichend breite Fußwegflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu ermöglichen. Zur Sicherung der Realisierung dieser Arkaden wird an der Ostseite des Flurstücks 311 eine Baulinie festgesetzt.

Gemäß der Vorschrift in § 2 Nummer 2 Satz 1 sind im Kerngebiet östlich des Comeniusplatzes auf dem Flurstück 311 im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese Einrichtungen sollen zu einer Belebung des Bahnhofsvorplatzes beitragen, da z. B. Schank- und Speisewirtschaften nicht an die üblichen Geschäftszeiten gebunden sind. Zur Sicherung dieser Zielsetzung soll auch der in § 2 Nummer 4 Satz 1 geregelte Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung dienen.

In § 2 Nummer 2 Satz 2 ist festgesetzt, daß auf dem Flurstück 311 Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig sind. Trotz der von der Straße Landwehr und der S- und Fernbahn einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen kann gemäß der lärmtechnischen Untersuchung vom August 1993 (vgl. Ziffer 4.10) eine vergleichsweise gering belastete Gebäudeseite zur Straße Comeniusplatz geschaffen werden, so daß hier im dritten Vollgeschoß und dem darüberliegenden möglichen Staffelgeschoß eine Wohnnutzung vertretbar ist.

Um zusätzlichen Verkehr in der Straße Comeniusplatz zu vermeiden, ist hier der Ausschluß von Gehwegüberfahrten festgesetzt. Im Bereich der Angerstraße wird der Anschluß der Grundstücke festgesetzt, deren Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen sind. Unter Ausnutzung der topografischen Situation des Grundstücks liegt hier die Tiefgaragenzufahrt am günstigsten.

Mit dem auf den Flurstücken 1053 und 1436 festgesetzten 3,5 m breiten Gehrecht soll die vorhandene kurze Fußwegverbindung zwischen Comeniusplatz und dem Vorplatz des Bahnhofs Landwehr gesichert werden.

#### 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die vorhandene Einrichtung der Gewerbeschule für Gastronomie und Ernährung planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer über den Bestand hinausgehenden überbaubaren Fläche werden Erweiterungsmöglichkeiten auf der Schulfläche für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Erhaltenswerte Bäume werden dabei auch innerhalb der überbaubaren Fläche durch Erhaltungsgebote besonders geschützt.

Gemäß § 2 Nummer 9 darf die auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Schulhof- und Außensportflächen bis zu 75 v.H. überschritten werden. Diese Regelung ist erforderlich, um einerseits die überbaubare Fläche für Schulgebäude auf das notwendige Maß zu begrenzen und andererseits den hohen Flächenbedarf für Nebenanlagen (Pausenhof und Außensportanlage) planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzungen führen zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7. Damit kann ein angemessener Anteil unversiegelter Grundstücksflächen von mindestens 30 v.H. erhalten bleiben. In den Randbereichen der Schulfläche sollen vorhandene Bäume und Sträucher geschützt und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Dementsprechend werden Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### 4.4 Grünflächen

Durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sollen die der Erholung und der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienenden Einrichtungen über den Bestand hinaus geringfügig nach Westen erweitert und dabei Fußwegeverbindungen aufgenommen werden. Die Parkanlage besitzt zusammen mit dem Bolz- und Spielplatz, dem südlich anschließenden Bahnhofsvorplatz sowie der entlang der Straße Landwehr vorhandenen wertvollen Baumallee eine besondere stadtbildprägende und flächengliedernde Wirkung zwischen den benachbarten intensiv genutzten Bauflächen.

Durch die teilweise Aufhebung der Freiligrathstraße als Durchgangsstraße vergrößert sich die Grünfläche um ca. 600 m<sup>2</sup> und erhält durch die unmittelbare Anbindung an die Schulfläche eine Aufwertung. Damit kann auch die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten des bisher beidseitig von Straßenverkehrsflächen umgebenen Spielplatzes, der mit Spielgeräten für kleinere Kinder ausgestattet ist, verbessert werden.

Die im Bebauungsplan Hohenfelde 5 ausgewiesene öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 311 wird aufgegeben. Diese Fläche, auf der sich zur Zeit ein eingeschossiger und teilweise mit Sträuchern überwuchterter Bunker befindet, stellt an dieser Stelle als Erholungsfläche kein städtebaulich verfolgenswertes Ziel mehr dar und wird deshalb einer Kerngebietsbebauung mit Wohnanteilen zugeführt.

#### 4.5 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und werden mit Ausnahme der Freiligrathstraße überwiegend dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Die am Ostrand des Plangebiets verlaufende Straße Landwehr ist ein Teil der Bundesstraße 5 und stellt eine wichtige Verbindung zwischen den nördlichen und südöstlichen Stadtteilen Hamburgs und Schleswig-Holstein dar. Die am Nordrand des Plangebiets verlaufende Lübecker Straße ist ein Teil der Bundesstraße 75 und verbindet die Innenstadt mit den östlichen Hamburger Stadtteilen und Schleswig-Holstein.

Auf der im Eckbereich Freiligrathstraße/Lübecker Straße/Landwehr nach geltendem Planungsrecht ausgewiesenen Parkfläche befindet sich eine Park-and-Ride-(P+R)-Anlage, die maximal bis zur Hälfte ihrer Kapazität von P+R-Kunden genutzt wird. Die Lage eines P+R-Platzes im Innenstadt-Randbereich widerspricht jedoch dem angestrebten Konzept, P+R-Nutzer möglichst schon in den äußeren Gebieten der Stadt vom Kraftfahrzeug auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen zu lassen. Deshalb ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil der an der Ecke Landwehr bisher angebotenen P+R-Kapazitäten auf stadtzentrumfernere Flächen zu verlagern und an dieser Stelle durch eine Kerngebietsnutzung zu ersetzen.

Im nordwestlichen Bereich der Straße Landwehr ist eine bis zu 5 m breite Aufweitung des heutigen Straßenquerschnitts zur Einrichtung einer Busbucht für den Hamburger Verkehrsverbund und zur Verbesserung der Nebenflächen geplant. Die Verlegung der Bushaltestelle von der Straße Wartenaue zur Straße Landwehr soll das Umsteigen zum behindertengerecht ausgebauten U-Bahn-Ausgang Ecke Lübecker Straße/Landwehr ermöglichen. Bei der geplanten Straßenerweiterung sollen die vorhandenen Bäume bis auf einen erhalten und so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Die Freiligrathstraße wird teilweise aufgehoben, da sie als durchgehende Straße nicht mehr benötigt wird. Der nördliche Teil wird der Kerngebietsfläche zugeschlagen, der mittlere Teil als öffentliche Grünfläche und der südliche Teil als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche) ausgewiesen. Diese Fläche soll die aufgegebene Park-and-Ride-Anlage im Bereich Lübecker Straße/Landwehr teilweise kompensieren. Sie erhält eine Wendeanlage, die so gestaltet wird, daß die durchgehend vorhandene Baumreihe erhalten bleiben kann. Ein Geh- und Leitungsrecht sichert im aufzuhebenden Teil der

Freiligrathstraße auf der Kerngebietsfläche den Durchgang für Fußgänger sowie die Verlegung und Unterhaltung von unterirdischen Leitungen.

Eine Teilfläche der Straße Landwehr in Verlängerung der Freiligrathstraße ist bereits in die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit einbezogen worden und hat eine mit Ruhebänken ausgestattete Zone, eine Busbucht mit Haltestelle sowie einen kleinen Parkplatz erhalten.

#### 4.6 Bahnanlagen

An der Südgrenze des Plangebiets sind auf dem Flurstück 1437 oberirdische Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG vorhanden. Diese werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Im Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr befindet sich der U-Bahn-Haltepunkt Wartenau. Die unterirdischen Bahnanlagen entlang der Lübecker Straße sowie der U-Bahn-Ausgang werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die im Bebauungsplan Hohenfelde 5 ausgewiesene geplante unterirdische Bahntrasse im Bereich Landwehr wird nicht mehr benötigt und daher aufgegeben.

#### 4.7 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die die Gebäudestellung beeinflussenden Bäume auf den Flurstücken 1399, 120 und 1053. Es handelt sich dabei überwiegend um Ahorne, Linden und Buchen mit Kronendurchmessern von 6 m bis 12 m.

Auf dem Flurstück 120 wird ein schützenswerter Ahorn mit einem Kronendurchmesser von 10 m trotz seiner Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot belegt, da er direkt an der Grenze zum Kerngebiet und sehr nahe an der überbaubaren Fläche steht.

Auf dem Flurstück 1053 (Landwehr) befinden sich neun Linden mit Kronendurchmessern von 4 m bis 5 m im Bereich der geplanten Straßenerweiterungsfläche, weshalb sie mit keinem Erhaltungsgebot belegt werden. Da diese Bäume jedoch erhaltenswert sind, wurde der geplante Straßenquerschnitt so bemessen, daß die Baumreihe erhalten werden kann.

In § 2 Nummer 12 ist vorgeschrieben, daß für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Für Baumpflanzungen sind großkronige Bäume zu verwenden. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Diese Vorschrift ist erforderlich, um den Gehölzbestand zu erhalten und bei den zu erhaltenden Bäumen Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können.

#### 4.8 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, daß in den Baugebieten für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. In den Kerngebieten sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Damit soll eine angemessene Begrünung auf einem Mindestanteil der Bauflächen mit einer ausreichenden Zahl klein- und großkroniger Laubbäume in den Baugebieten gesichert werden. Darüber hinaus können ein angemessener Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser erhalten und die durch zu starke Bodenversiegelung eintretenden nachteiligen ökologischen Auswirkungen verringert werden.

In § 2 Nummer 7 Satz 3 ist vorgeschrieben, daß in den Kerngebieten nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckung und Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Nummer 13 ist auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch bei Stellplatzanlagen ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt, die sich gestalterisch, kleinklimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt.

Die dichte Bepflanzung an den westlichen und nördlichen Grenzen der Gemeinbedarfsfläche soll erhalten und ergänzt werden. Sie dient unter anderem auch als Lärmschutz zur Außensportfläche der Schule. Ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot wird die dichte Bepflanzung am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche geschützt sowie durch ein Anpflanzungsgebot ergänzt. Aus diesem Grund wird die Baugrenze mit einem ausreichenden Abstand zu den Gehölzpflanzungen festgesetzt.

In § 2 Nummer 10 ist vorgeschrieben, daß für festgesetzte Pflanzungen einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Damit soll erreicht werden, daß die mit einer Mindestgröße zu pflanzenden Bäume sich schnell dem Grünbestand gestalterisch angleichen und klimatisch und lufthygienisch wirksam werden können. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maß der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind als andere Baumarten.

#### 4.9 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7 und 13 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 10 bis 12 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 4.10 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf den Straßen Landwehr und Lübecker Straße sowie durch die S- und Fernbahn stark lärmvorbelastet. Die im August 1993 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, daß die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Lübecker Straße und der Straße Reismühle wird bestandsgemäß als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Lärmsituation erfordert hier die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Der neu zu bebauende Bereich an der Lübecker Straße bis zur Freiligrathstraße wird als fünfgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig, da an der von der Lübecker Straße abgewandten Gebäudeseite eine deutliche Minderung des Lärmpegels eine ruhige Wohnnutzung ermöglicht. Mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß die Grundrißgestaltung der Lärmsituation angepaßt wird.

Für den besonders lärmbelasteten Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr wird Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Der gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Wohnanteil kann in dem rechtwinkelig zur Straße Landwehr gelegenen Gebäudeteil angeordnet werden. Hier ist eine Orientierung der Wohnungen zur vorgelagerten Parkanlage möglich, und durch die Ausweisung einer geschlossenen, fünfgeschossigen Bebauung entlang der Lübecker Straße sowie die Schließung der Freiligrathstraße wird ein ruhiger Innenbereich geschaffen. Auch hier werden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Bereich an der S-Bahnstation Landwehr wird als zwei- bis dreigeschossiges Kerngebiet ausgewiesen. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig, da zum Comeniusplatz eine ruhigere Wohnseite geschaffen werden kann. Zusätzlich sind hier passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als passive Lärmschutzmaßnahme wird daher zur Schaffung einer vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden



Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das bisherige Planungsrecht sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im wesentlichen öffentliche Straßenverkehrsflächen, Kerngebiet, reines und allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie öffentliche Grünflächen vor (vgl. 3.1.2). Das Plangebiet ist ein innerstädtischer, bereits baulich und in einem Teil als Parkanlage und Spielplatz genutzter Bereich, in dem außer Bäumen und Gehölzbeständen keine ökologisch hochwertigen Biotope vorkommen. Große Teile des Plangebiets werden bestandsgemäß ausgewiesen. Die markanteste Änderung der bestehenden Situation betrifft den Eckbereich Lübecker Straße/Landwehr. Da der vorhandene Parkplatz bereits weitgehend versiegelt ist, verursacht die Bebauung des Flurstücks 257 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, zumal angestrebt ist, Teile der Baufläche durch die Größe der festgesetzten Grundflächenzahl und die Flächen mit dem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu entsiegeln bzw. als offenen Boden zu erhalten. Auf diesen Flächen soll auch Ersatz für die an der Stellplatzanlage vorhandenen Bäume gepflanzt werden. Des weiteren tragen die Begrünungsfestsetzungen zur Minderung der Gehölzbeeinträchtigungen bei.

Große Teile der Schulfreifläche, die zur Zeit als GrandSPORTplatz, als begrünte Stellplatzanlage und als Schulhof hergerichtet sind, können gemäß der Ausweisung baulich genutzt werden. Voraussichtlich wird dadurch jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verursacht, da neue Pausenhof- und Schulsportflächen üblicherweise nicht intensiv versiegelt werden, die Fläche für Hochbauten auf 40 v.H. des Grundstücks beschränkt ist und ein Teil der zur Zeit nicht begrünten Grand- und Erdflächen gemäß der Grünfestsetzungen und allgemeiner Anforderungen ökologisch aufgewertet wird. Die optische Veränderung durch eine Bebauung der großräumigen Freifläche kann nicht vermieden werden, sofern eine Schulerweiterung erforderlich ist. Zur Eingrünung ist die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Freiligrathstraße ausgewiesen. Durch Aufhebung eines Abschnitts der Freiligrathstraße wird die bestehende Parkanlage erweitert. Dadurch wird hier die Situation für den Naturhaushalt verbessert und eine Grünverbindung zu den Schulsportflächen geschaffen.

Im Rahmen der geplanten Straßenerweiterung zur Einrichtung einer Busbucht wird der Straßenquerschnitt so bemessen, daß die vorhandenen Bäume erhalten werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist daher durch die Straßenerweiterung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß bei Verwirklichung der Planausweisungen die Bebauung in einem dem städtischen Raum angepaßten Maß zunimmt, ohne daß dadurch die Funktionen des Naturhaushalts in erheblicher Weise beeinträchtigt werden. Durch die Änderung des geltenden Planrechts werden keine weitergehenden, beeinträchtigenden Festsetzungen für Natur und Landschaft getroffen.

#### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Hohenfelde 5 vom 8. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 263) aufgehoben.

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 62.430 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die Straßenverkehrsflächen etwa 21.000 m<sup>2</sup>, auf die Gemeinbedarfsfläche etwa 17.830 m<sup>2</sup> und auf die öffentlichen Grünflächen etwa 6.350 m<sup>2</sup>. Kosten entstehen durch den Straßenbau, den Ausbau der Parkfläche, die Herrichtung und den Erwerb (Wertersatzung) der Parkanlagen und die Erweiterung der Schule. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.