

Begründung:

Das Plangebiet liegt in Flingern Nord. Es wird im Norden durch die Dinnendahlstraße und die Metrostraße begrenzt, im Osten durch den Heinzelmännchenweg, im Süden durch den Rapunzelweg, den Flinger Richtweg und die Eythstraße und im Westen durch die Hans-Günther-Sohl-Straße und die Schlüterstraße.

Das ehemals industriell genutzte Gelände soll reaktiviert werden. Auf den derzeit teilweise brachliegenden oder mit Zwischennutzungen belegten innerstädtischen Flächen soll ein neuer Standort für Büro, Dienstleistung und Wohnen entwickelt werden.

Begonnen wurden die Planungen bereits in den 1990-er Jahren mit dem Rahmenplan Schlüterstraße. Der nördliche Teil des Rahmenplangebietes ist heute bereits bebaut.

Für den südlichen Teil, der im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Hohenzollernwerks umfasst, wurde von November 2009 bis Februar 2010 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war es, in Weiterentwicklung der Ideen der Rahmenplanung für das Gebiet ein den aktuellen räumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessenes städtebauliches Konzept zu finden. Es wurden fünf Architektur- und Planungsbüros gebeten, städtebauliche Entwürfe für das neue Quartier zu erarbeiten. Als bester Entwurf wurde durch die Jury im März 2010 das Konzept des Architekturbüros bg⁵ Busse & Geitner, Düsseldorf gewählt.

Der prämierte Entwurf sieht im Norden und Osten des Plangebietes - im Anschluss an die bestehenden Nutzungen - eine hochwertige gewerbliche Bebauung für Büro und Dienstleistung vor. Im Süden des Plangebietes ist im Anschluss an das bestehende Wohngebiet an der Eythstraße die Realisierung von Wohnbebauung geplant. Im Westen soll auf den nicht mehr für die Bahnnutzung benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Grafenberg eine öffentliche Grünfläche entstehen.

In dem gewerblichen Bereich ist die Realisierung von ca. 130.000 m² Geschossfläche geplant. Leitbild für den Bereich des Bürostandortes ist das Haus im Garten: Die einzelnen Bürogebäude sind als Baukörper mit IV bis X Geschossen mit relativ kleinen Grundflächen in einem fließenden Raum platziert.

Die Dimensionen der Bürogebäude sollen zwischen der großmaßstäblichen Bebauung im Norden und der südlich an die geplante Hohenzollernallee anschließenden Wohnbebauung vermitteln. Die Gestaltung der Freibereiche als informelle Zwischenräume zwischen den Bürogebäuden mit Vorbereichen, Grünräumen und Erholungszonen soll bei einer einfachen Erschließungsstruktur der Schaffung eindeutiger Adressen dienen.

Im Bereich der Wohnbebauung ist die Realisierung von ca. 110.000 m² Geschossfläche geplant. Im Gegensatz zum Leitbild des fließenden Raumes beim Bürobereich orientiert sich das Wohngebiet am gefassten Freiraum. Südlich der Neumannstraße und der geplanten Hohenzollernallee ist Geschosswohnungsbau mit V und VI Geschossen vorgesehen. Von Süden besonnte Themengärten sollen geschützte Bereiche zur Anlage von Gärten, Terrassen und Funktionen für die Hausgemeinschaften bilden. Die Bebauung wird von Ost nach West von einer Gartenpromenade durchzogen.

Südlich der relativ dichten Geschossbebauung ist die Realisierung von Reihen- und Stadthäusern vorgesehen. Die III- bis IV-geschossige Bebauung bildet den Übergang zu der kleinteiligen bestehenden Wohnbebauung an der Eythstraße.

Die bestehende Wohnnutzung in den so genannten Meisterhäusern südlich der Dinnendahlstraße wird planungsrechtlich gesichert. Die nicht mehr mit Bahnnutzungen belegten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Grafenberg sollen als öffentliche Grünfläche ausgebaut werden. Im Süden ist die Anlage einer Stellplatzfläche vorgesehen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude soll erhalten und gastronomisch genutzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll von Norden über die Schlüterstraße und die Walter-Eucken-Straße erfolgen. Im Südwesten ist eine neue Anbindung an den Hellweg geplant. Dazu wird die Schlüterstraße über die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs bis zur Hans-Günther-Sohl-Straße verlängert.

Die Erschließung im Gebietsinnern erfolgt für die gewerbliche Nutzung über die bestehende Metrostraße, die geplante Hohenzollernallee und eine Ringerschließung unter Weiterführung der Walter-Eucken-Straße im Osten des Plangebiets. Auch die Wohnbebauung wird durch eine Ringerschließung an die Hohenzollernallee angebunden, die übrigen Straßenflächen sollen als Wohnstraßen ausgebaut werden.

Zusätzlich zu den Straßenverbindungen soll das Plangebiet auch über Fuß- und Radwege mit den umgebenden Quartieren verbunden werden. Eine Wegebeziehung führt von der Grünfläche an der Metrostraße an den bereits sanierten denkmalgeschützten Gebäuden und einer Grünfläche in der Quartiersmitte vorbei bis zum Edisonplatz. Südöstlich gibt es weitere Verbindungen zur Eythstraße und zum Heinzelmännchenweg. In Ost-West-Richtung ist eine Wegebeziehung zwischen der geplanten öffentlichen Grünfläche auf dem ehemaligen Güterbahnhof Grafenberg in Richtung Bahnunterführung und Ostpark vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5777/056 – Schlüterstraße / Hohenzollern – werden entsprechend folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung von Gewerbegebieten
- Ausweisung von Wohngebieten
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)
- Ausweisung von Verkehrsflächen
- Ausweisung von Grünflächen

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss bildet die Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5777/056. Der alte Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5777/48 wird durch die neue Planung zu großen Teilen überdeckt, er wird aufgehoben. Mit dem neuen Aufstellungsbeschluss werden alle alten Beschlüsse zur Aufstellung und Aufhebung in diesem Bereich bereinigt, die Planungsabsichten werden aktuell definiert.

Die 142. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.