

B e g r ü n d u n g

9. Okt. 1973

Archiv

I

Der Bebauungsplan Lokstedt 12 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 777) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugesbiet aus. Das Wohnbaugesbiet wird durch einen Grünzug geteilt, der von der Vizelinstraße zur südlichen Plangrenze verläuft und sich hier nach Osten bis zur Stresemannallee fortsetzt.

III

Der westliche Teil des Plangebiets zwischen der Julius-Vosseler-Straße und der vorhandenen Kleingartenfläche ist mit zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. An der Julius-Vosseler-Straße sind im Erdgeschoß der Wohngebäude vereinzelt Läden vorhanden. Das Kleingartengelände erstreckt sich von der Vizelinstraße bis zur südlichen Plangrenze. Der östliche Teil des Plangebiets zwischen Vizelinstraße und Azaleenweg ist mit Einzelhäusern bebaut; hier sind mehrere gewerbliche Betriebe untergebracht. Das Gelände zwischen Azaleenweg und der südlichen Plangrenze ist mit Ausnahme eines Wohnhauses an der Stresemannallee mit Behelfsbauten bestanden, die zum Teil gewerblich genutzt werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um ein beabsichtigtes Bauvorhaben mit der hierfür erforderlichen Verkehrsaufschließung zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für das Plangebiet zu sichern.

Etwa in Höhe der westlichen Einmündung des Winfridweges in die Vizelinstraße ist eine Erschließungsstraße geplant, die das bis jetzt kleingärtnerisch und durch Behelfsheime genutzte Gebiet südlich der Vizelinstraße für eine Wohnbaunutzung erschließen soll. Es ist hier eine Gruppe von mehrgeschossigen Baukörpern vorgesehen mit den notwendigen Stell- und Garagenplätzen im Verhältnis von etwa einem Stellplatz pro Wohneinheit. Die vorhandene Von-Eicken-Straße, die zur Zeit als Sackgasse ausgebaut ist, wird an ihrem Südende mit der geplanten Erschließungsstraße verbunden. Es wird hierdurch sowohl für die geplante Erschließungsstraße als auch für die Von-Eicken-Straße ein günstiger Verkehrsfluß erreicht.

Der Standort des geplanten Wohnbaugebiets ist besonders günstig, da die Wohnfolgeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden sind. Es handelt sich hierbei um eine Volksschule, eine Kirche, eine kleine Ladengruppe und ein geplantes Kindertagesheim. Alle diese Einrichtungen liegen in einem Umkreis von weniger als 200 Metern von der Einmündung der Erschließungsstraße auf der Nordseite der Vizelinstraße. Für die Grundstücke mit Belegenheit an der Stresemannallee und an der Vizelinstraße bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße, auf denen eine Spritzlackiererei und weitere Gewerbebetriebe vorhanden sind, wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den Bestand sowie notwendige Erweiterungen dieser Betriebe sicherzustellen. Für das reine Wohngebiet im westlichen Planbereich soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für die vorhandenen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Der als Grünfläche ausgewiesene Teil des Bebauungsplans wird im wesentlichen kleingärtnerisch genutzt. Hier soll eine Neuaufteilung für Dauerkleingärten durchgeführt werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 129 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 750 qm (davon neu etwa 3 300 qm) und für Grün-

flächen (Dauerkleingärten) etwa 34 000 qm (davon neu etwa 9 150 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke (Straßen- und Grünflächen) ausgewiesenen Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen fünf Gebäude mit zwei Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung von Dauerkleingärten entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplan Lokstedt 12  
vom 11. Dezember 2000

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 4/98 vom 13. Oktober 1998 (Amtlicher Anzeiger Seite 2923) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Oktober 1998, 5. Mai 1999 und 26. Januar 2000 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seite 3084, 1999 Seite 1308, 2000 Seite 362) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lokstedt 12“ hervorgeht.

2. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Lokstedt 12 vom 9. Oktober 1973 setzt für den Bereich der Änderung reines Wohngebiet in einer zwingend vorgeschriebenen zweigeschossigen Bauweise fest. Mit der Planänderung soll die typische Baustruktur der Siedlung „Lokstedt“ gesichert werden, indem die Siedlung vor nachhaltigen Eingriffen, wie z.B. Gebäudeaufstockungen oder Änderungen der prägenden Dachform bewahrt wird.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung im Landschaftsprogramm das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die Milieübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“, dar.

Im Artenschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Lokstedt 12 vom 9. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 429), setzt für den Bereich der Planänderung reines Wohngebiet mit einer zwingend vorgeschriebenen zweigeschossigen Bauweise fest.

Im Bereich der Planänderung befindet sich ein Schwermetallmesspunkt. An diesem Messpunkt 4125 wird der Prüfwert für den Nutzpflanzenanbau für das Schwermetall Zink überschritten.

Planungsrelevante Auffälligkeiten, die einer Bebauung entgegenstehen, sind bisher nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

### 3.2 Angaben zum Bestand

Der Bereich der Planänderung umfasst eine geschlossene, einheitliche Wohnsiedlung der Architekten Engel aus dem Jahre 1931 mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern im Stil des „Modernen Bauens“. Neben der Wohnnutzung befindet sich darüber hinaus auf dem Flurstück 1874 (.....) ein Taxiunternehmen mit einer Fahrschule.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Fortgeltende textliche Festsetzung

Die bisher einzige Festsetzung „Außer den im Plan festgesetzten Garagen unter Erdgleiche sind weitere auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden“ des Bebauungsplans Lokstedt 12 vom 9. Oktober 1973 ist aufgrund der angefügten Vorschriften in die neue Nummerierung einzubeziehen. Demzufolge wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, dass der bisherige Text Nummer 1 wird.

### 4.2 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Für das in der Anlage schraffiert dargestellte Gebiet (Julius-Vosseler-Straße, Vizelinstraße, Ostgrenzen der Flurstücke 1765, 1772 bis 1794 sowie Südgrenzen der Flurstücke 1795 bis 1798 der Gemarkung Lokstedt) gelten besondere Anforderungen an bauliche Anlagen.

Das Gebiet umfasst die Siedlung „Lokstedt“, die im Jahre 1931, gut ein Jahr nach Ausbruch der Weltwirtschaftskrise, von den jüdischen Hamburger Architekten Semmy und Bernd Engel geplant und mit deren Bauausführung noch im selben Jahr begonnen wurde.

In der Formensprache des „Neuen Bauens“ ist sie ein Beispiel des modernen Siedlungsbaus, wie er in der Aufbruchsstimmung der 20er Jahre in Europa stattgefunden hat. Insbesondere für Hamburg, wo sich der Siedlungsbau stets an traditionalistischen Vorbildern orientierte, nimmt die Siedlung nicht nur eine Ausnahmestellung wegen ihrer Architektur ein, sie markiert zugleich die Schnittstelle zwischen den an der Gartenstadtidee orientierten Angestellten-/Beamten-siedlungen der Zwischenkriegszeit und den ab 1932 entstandenen Erwerbslosen-/Kurzarbeiter-siedlungen. Vor diesem Hintergrund ist die Siedlung für Hamburg als einzigartig anzusehen.

Entsprechend einer Ästhetik der „Neuen Sachlichkeit“, wonach die Form eines Bauwerks zwangsläufig das Ergebnis einer funktionalen und materialgerechten Gestaltung ist, entstand eine Architektur schlichter Baukörper mit einheitlichen und preiswerten Materialien.

Erstellt wurden 136 kleinteilige, zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser in einer Größenordnung zwischen 40 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die teilweise unterkellert wurden. Im Bereich der Karlstraße (heutige Julius-Vosseler-Straße) waren in den Erdgeschosszonen vereinzelt Ladennutzungen für den täglichen Bedarf der Siedler vorgesehen.

Die Gebäudekörper der Doppel- und Reihenhäuser zeichnen sich insbesondere durch einfache kubische Formen und klare helle Putzfassaden ohne zusätzliche Schnörkel aus. Charakteristisches Kennzeichen der Siedlung mit diesen kubischen Baukörpern ist das einheitlich vorhandene Flachdach. Die innere Straßenführung und die Gestaltung der Straßenprofile im Sinne der Siedlungsplanung der 20er Jahre vervollständigt das einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers.

Trotz zahlreicher baulicher Veränderung einzelner Gebäude bietet die Siedlung auch heute noch ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild.

Um die städtebaulichen Strukturen und den Gesamtcharakter des Quartiers zu erhalten, wird Folgendes festgesetzt:

- Die Dächer der Wohngebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 6 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 2.1 Satz 1). Der Siedlungscharakter wird wesentlich durch die Flachdächer geprägt. Um diese Strukturen und das optische Erscheinungsbild zu erhalten, werden für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Dachform und Dachneigung festgesetzt.
- Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2.1 Satz 2) um in Verbindung mit der Geschosshöhe die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern und siedlungsuntypische Gebäudeformen zu verhindern.
- Für die Außenwände der Wohngebäude sind helle Farbtöne zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2.2). Die homogene Wirkung der Siedlung ist auf die Verwendung einfacher, preiswerter Materialien und architektonischer Mittel zurückzuführen. Die ehemals ursprünglich hellgrauen Putzfassaden der kubischen Gebäudekörper zeigen sich trotz zahlreicher Umgestaltungen nach wie vor in hellen Farbtönen. Zur Bewahrung des vorhandenen Gesamteindrucks ist diese Festsetzung notwendig. Mit ihr soll erreicht werden, daß die Gestaltung neuer Gebäude und die Umgestaltung vorhandener Fassaden an die siedlungstypische Bauweise angepasst wird. Die helle Farbgebung unterstreicht den einheitlichen Charakter der Siedlung und unterstützt die Proportionen der Gebäudekörper.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch Balkone, Loggien, Erker und Wintergärten kann bis zu 2,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2.3 Satz 1). Dies ermöglicht unter Ausnutzung der vorhandenen Baugrenzen zusätzliche Erweiterungsmaßnahmen der teilweise sehr kleinen Gebäudekörper ohne dabei den Gesamteindruck der Siedlung zu stören. In den Gartenbereichen sind demnach weiterhin individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.
- In Anlehnung an die bereits vorhandenen Erker und Vorbauten, die teilweise bereits kurz nach Fertigstellung der Gebäudekörper entstanden sind, kann eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch eingeschossige Vorbauten und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2.3 Satz 2). Die Breite der Vorbauten und Erker darf dabei die Hälfte der Gebäudebreiten, höchstens jedoch 4 m, nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 2.3 Satz 3) um das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Siedlung mit ihren weitgehend erhaltenen Vorgärten nicht zu verfremden.

Auf die weitergehende Festsetzung eines „Erhaltungsbereichs“ nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB ist nach Auswertung von Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung verzichtet worden.

#### 4.3 Baumschutz

Im Bereich der Planänderung befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. 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).

#### 4.4 Bauschutzbereich

Der Bereich der Planänderung liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planungsinhalte für den Bereich der Planänderung hat geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die zu keiner weiteren nachhaltigen Beeinträchtigung

der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen werden.

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. **Flächen- und Kostenangaben**

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 40.000 m<sup>2</sup> groß.

Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg werden durch die Planänderung nicht entstehen.