










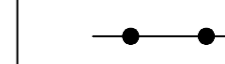

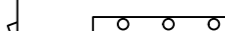
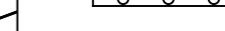







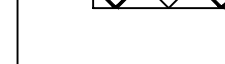






Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WR Reines Wohngebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- I S Staffelgeschoss
- O Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Versorgungsfläche
-  Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Erhaltung von Sträuchern
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
-  Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
-  Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes

Kennzeichnungen

-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Mögliche Laubstandorte (siehe Begründung Ziffer 5.10.2.2)
-  Vorhandene Gebäude

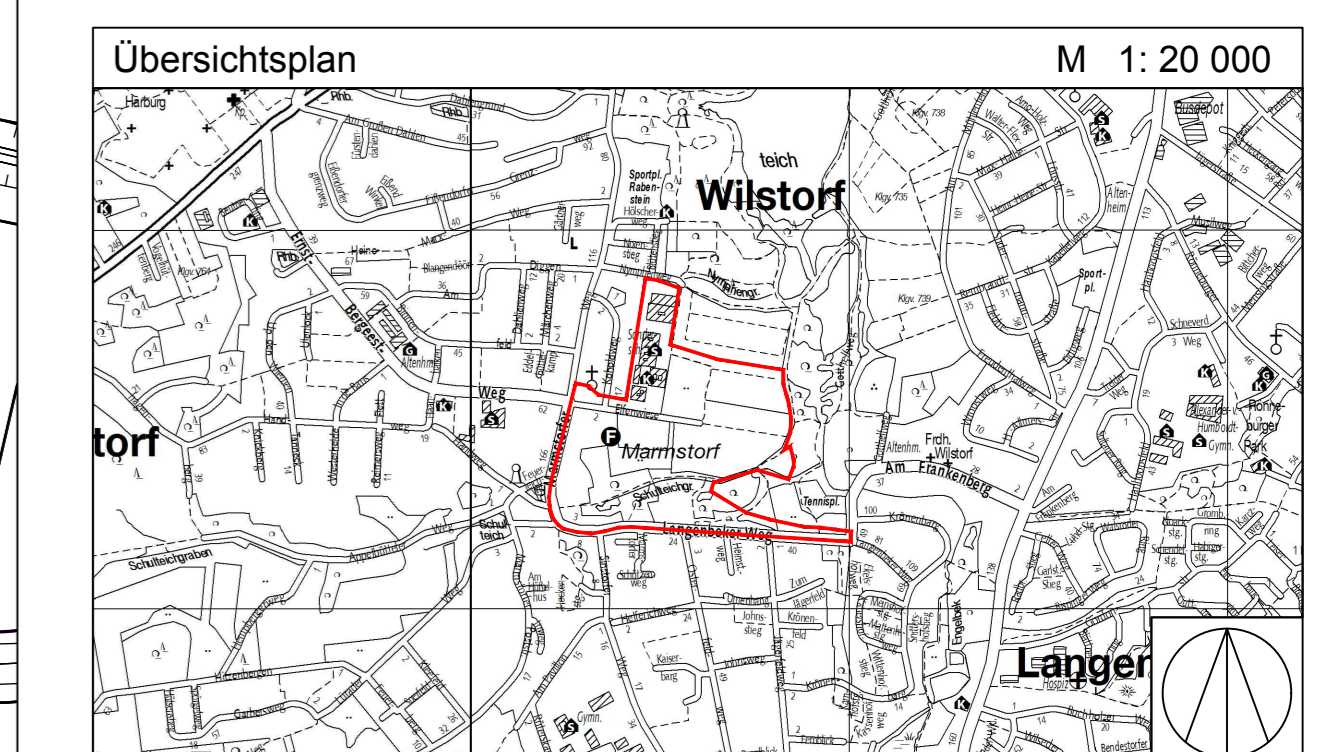
Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

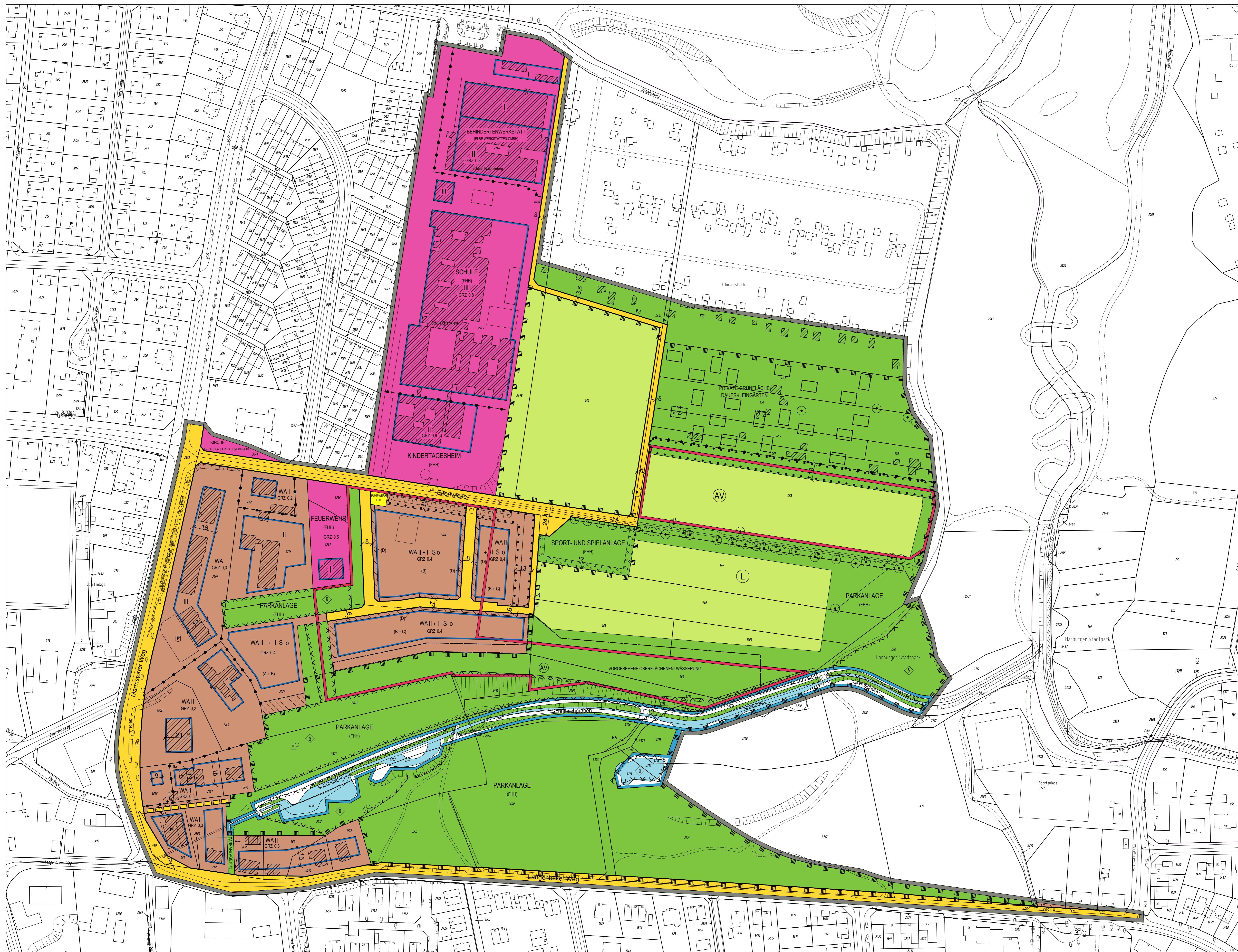
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2015 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung

0 10 50 100 m



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Marmstorf 29
 Maßstab 1:1000 (im Original)
 Bezirk Harburg Ortsteil 709



Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte. Vervielfältigt mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Geoinformation und Vermessung

Verordnung über den Bebauungsplan Marmstorf 29

Vom 17. Juli 2017

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetz vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Marmstorf 29 für den Geltungsbereich zwischen Langenkober Weg, Marmstorfer Weg, Nymphenweg und Harburger Stadtpark (Bezirk Harburg, Ortsteil 709) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Marmstorfer Weg – über das Flurstück 3341, Nordgrenze des Flurstücks 460 (Elfenwiese), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2747, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 2746, Nordgrenze des Flurstücks 2478, über das Flurstück 2478, über die Flurstücke 443, 444 (Weg) und 446, Ostgrenzen der Flurstücke 446, 453, 454, 456, 457, 458, 460 (Elfenwiese) und 467, Nordwest-, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 3521, Südostgrenze und Südgrenze des Flurstücks 3520, Südgrenze des Flurstücks 2715, Ostgrenzen der Flurstücke 3718 und 3715, Nordostgrenze des Flurstücks 3714, über die Flurstücke 478, 3376, 476, 475 und 474, Nordgrenze des Flurstücks 472 (Langenkober Weg) der Gemarkung Marmstorf – Langenkober Weg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 3 Satz 2 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leis-

tung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), ausgeschlossen.
2. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 100 vom Hundert (v. H.) überschritten werden.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhauvorbauten, Erker, Loggien, Wintergärten, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 2 m kann zugelassen werden.

4. Entlang der Straßen Marmstorfer Weg und Langenbeker Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
6. Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
 - 6.1 Außenwände der Gebäude sind mit Mauerziegeln oder Riemchen in beige, roten oder braunen Farbtönen zu verblenden. Für die Fassaden und Fensterrahmen sind je Gebäude oder Gebäudegruppe einheitliche Farben zu verwenden.
 - 6.2 Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
 - 6.3 Es sind nur Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer zulässig. Für die Dachdeckung mit Dachsteinen oder Dachziegeln sind nur rote oder rotbraune Farbtöne zu verwenden.
7. Je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte sind mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
8. Für die festgesetzten An- und Ersatzpflanzungen gelten folgende Vorschriften:
 - 8.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
 - 8.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 - 8.3 Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
9. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
10. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
11. Auf den Flächen des Anpflanzungsgebotes sind 5 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 95 v.H. Sträucher zu pflanzen. Dabei ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden.
12. Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Neigung bis zu 6 Grad auszuführen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
13. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
14. Rad- und Fußwege sowie Stellplätze außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
15. Das auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
16. Gräben und Mulden der offenen Oberflächenentwässerung sind vegetationsfähig und mit abgeflachten Uferböschungen anzulegen.
17. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu den Außenbereichsflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
18. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 17. Juli 2017.

Das Bezirksamt Harburg

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Marmstorf 29 (Elfenwiese)

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Als Ergebnis der Umweltprüfung, die auch wesentliche Inhalte einer ausführlichen landschaftsplanerischen Voruntersuchung aus dem Jahr 2003 berücksichtigt, sind im Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft aufgenommen worden:

- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern v.a. im räumlichen Umfeld der Elfenwiese und im Bereich des Hangwaldes am Schulteichgraben
- Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen und der Dächer von Garagen und Carports
- Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten insbesondere zur Vermeidung von ungerichtetem Streulicht in die benachbarten Außenbereichsflächen

Zum Schutz des Bodens, des Grund- und Oberflächenwassers wird Folgendes geregelt:

- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
- Rad- und Fußwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau – und somit versickerungsfähig – auszuführen.

Im Hinblick auf die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgt

- eine Arrondierung und deutliche Vergrößerung bereits vorhandener öffentlicher Grünflächen – insbesondere auch im Zugangsbereich zum Harburger Stadtpark von Süden am Langenbeker Weg;
- die Festsetzung und Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft, die so prägend für das Landschaftsbild und damit auch für die Erholungsnutzung sind;
- die ersatzlose Rücknahme von Straßenverkehrsflächen des sogenannten Mittleren Rings, die den sehr wertvollen Niederungsbereich des Schulteichgrabens ansonsten vollständig zerschnitten und in sehr flächenintensiver Form an den Langenbeker Weg angebunden hätte;
- die ersatzlose Rücknahme von großflächigen Festsetzungen für den Gemeinbedarf, die hier u.a. die Errichtung eines Krankenhausstandortes mit seinen großmaßstäbigen Baukörpern – mit entsprechend gravierenden Auswirkungen für das wertvolle Landschaftsbild und die ausgeprägte Topografie sowie für die Naherholung - ermöglicht hätte.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden diverse Gutachten (Baumaufmaße 2005 und 2011, Schalltechnische Untersuchung 2011, Artenschutzgutachten, Fachplan zur Flächen- und Versiegelungsbilanz als Gegenüberstellung des vorherigen und des neuen Planrechtes 2012, landschaftsplanerische Voruntersuchung 2003 (aktualisiert 2011)) durchgeführt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden daher getroffen:

- die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Außenleuchten, um ungerichtetes Streulicht in die angrenzenden sensiblen landschaftlichen Bereiche ausschließen zu können;
- Festsetzung von Gebäudeanordnungen / -grundrissgestaltungen im Bereich Marmstorfer und Langenbeker Weg sowie Empfehlungen zu Nutzungszeiträumen der geplanten Sport- und Spielanlage zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

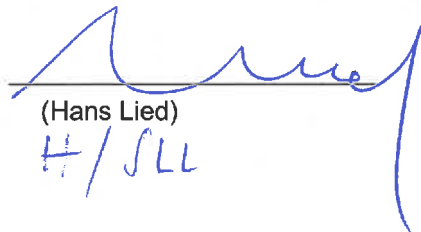
Als Folge der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung (August 2007) – und nach Bildung einer Bürgerinitiative mit dem Ziel, das städtebauliche Konzept zu diesem Zeitpunkt per Bürgerbegehren zu verhindern - wurde das städtebauliche Konzept grundlegend durch eine Reduzierung der Bauflächen geändert. Die Bebauung nördlich der Elfenwiese und östlich der pädagogischen Einrichtungen Elfenwiese / Nymphen-

weg wurde vollständig und die südlich der Elfenwiese in großen Teilen aufgegeben. Darüber hinaus wurden als eine weitere Folge der eingegangenen Stellungnahmen in 2008 vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Erste Planungsalternativen wurden im Rahmen eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Dezember 2003 erarbeitet. Die hierbei ausgewählte Arbeit, die auch die in 2002 / 2003 erarbeiteten landschaftsplanerischen Vorgaben am konsequentesten umsetzte, wurde dann konkretisierend überarbeitet und dem einsetzenden Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt. Der ausgewählte Siegerentwurf sah Bauflächen für ca. 100 Wohneinheiten auf Flächen nördlich und südlich der Elfenwiese vor. In Folge der Befassung der Öffentlichkeit 2006 / 2007 mit diesem Konzept wurde dieses wie beschrieben - und nach Abstimmung eines gemeinsamen Eckpunktepapiers zwischen den Koalitionsfraktionen der Bezirksversammlung und Vertretern der Bürgerinitiative (2010) - grundlegend überarbeitet. Das so überarbeitete Konzept und 2013 erneut öffentlich ausgelegte Konzept sieht Bauflächen nur noch ausschließlich südlich der Elfenwiese für ca. 65 Wohneinheiten vor. Große zusammenhängende Flächen werden nunmehr als Flächen für die Landwirtschaft und als öffentliche Grünflächen für eine dauerhafte Sicherung der Landschaftsraumstrukturen und für die Naherholung gesichert.

Im Rahmen der 3. Öffentlichen Auslegung im Dezember 2013 ging es lediglich noch darum, den Spiel- und Sportplatz östlich der neuen Wohnbebauung als „Öffentliche Grünfläche“ auszuweisen, da der vorherige Bedarfsträger der BSB keinen Bedarf mehr für die Umsetzung dieser ursprünglich als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche hatte, die Errichtung eines solchen Angebotes für die Öffentlichkeit aber nicht aufgegeben werden sollte.



(Hans Lied)
H/SL