

B e g r ü n d u n g**Archiv**

## I

Der Bebauungsplan Marmstorf 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juni 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 737) öffentlich ausgelegen.

## II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) 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) sieht an der Bremer Straße Wohnbaugebiet, im übrigen Flächen für Arbeitsstätten vor. Die Bremer Straße ist als übergeordnete Verkehrsverbindung hervorgehoben.

## III

Entlang der Bremer Straße und an der Einmündung des Ernst-Bergeest-Weges in die Bremer Straße sind ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Das Wohngebiet ist mit kleineren Gewerbebetrieben durchsetzt. Im südöstlichen Plangebiet steht ein altes eingeschossiges Wohnhaus, daneben ein zweigeschossiger Tischlerei-Neubau.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Erschließung der Flächen für gewerbliche Zwecke zu sichern und die Verkehrsverhältnisse zu verbessern.

In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ist das gesamte Baugebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Bereitstellung von Flächen für kleinere Gewerbebetriebe, die verlagert werden müssen. Das Gewerbegebiet soll gleichzeitig den Bedarf an kleineren handwerklichen Betrieben für die neue südlich anschließende Wohnsiedlung decken.

Die verkehrsmäßige Aufschließung des Gewerbegebiets wird unter anderem durch umfangreiche Erdbewegungen verhältnismäßig aufwendig werden. Es wird deshalb angestrebt, diesen Nachteil durch ein Optimum an baulicher Ausnutzung auszugleichen. Aus diesem Grunde sind die Flächen im Norden, Westen und mittleren Teil dreigeschossig ausgewiesen. Für die Baugrundstücke am Ernst-Bergeest-Weg ist wegen der angrenzenden Wohnbebauung jedoch nur eine zweigeschossige Nutzung vorgesehen. Ebenfalls mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und auf die bevorzugte landschaftliche Lage sollen Werbeanlagen bei mehrgeschossigen Gebäuden auf der Traufe ausgeschlossen werden. Das insbesondere, weil das Gewerbegebiet in einer Mulde liegt und von allen Seiten gut eingesehen werden kann.

Das Gelände wird durch einen Straßenzug in einer Breite von 15,0 m, worin seitliche Parkstreifen enthalten sind, erschlossen. Dieser Straßenzug wird für den Fahrverkehr an einer Stelle an den Ernst-Bergeest-Weg angebunden. Die Einmündung wird mit einer Ausweitung für eine Abbiegespur versehen, damit sich der zu erwartende Lastwagenverkehr zügig in den mittleren Straßenring einfädeln kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen nördlich der Einmündung Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden,

so daß die dort liegenden Baugrundstücke eine Zuwegung vom Erschließungsring erhalten. Ein zweiter Anschluß an den Ernst-Bergeest-Weg soll nur dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

Da der künftige verlegte mittlere Straßenring vor der Einmündung in die Bremer Straße nach Nordosten abschwenkt, bleibt die jetzige Straßenfläche des Ernst-Bergeest-Weges im Einmündungsbereich der Bremer Straße als öffentlicher Fußweg in voller Breite erhalten.

Die Bremer Straße soll als überörtliche Verkehrsverbindung eine Breite von etwa 30,0 m erhalten, so daß sich mit Böschungsflächen eine durchschnittliche Gesamtbreite von etwa 46,0 m ergibt.

Die nicht für eine Bebauung geeignete Hangfläche in der Südwestecke des Plangebiets soll als Parkanlage hergerichtet werden. Sie verbindet die südlich und westlich anschließenden Teile einer Dauerkleingartenanlage miteinander und rundet die Anlage ab.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 53 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19 450 qm (davon neu etwa 12 950 qm) und für neue Parkanlagen etwa 1 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen noch etwa 5 400 qm der neuen Straßenflächen von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut. Außerdem müssen sieben meist ältere Wohnhäuser und ein Behelfsheim mit insgesamt 42 Wohnungen beseitigt werden. Ferner sind ein Tischlereibetrieb und ein Verkaufsladen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Herrichtung der Parkanlage 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.